

# WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

Beste Energieeffizienz und Top-Möglichkeiten



Objekt Nr. 2025-TK-2045

89312 Günzburg / Wasserburg



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

[www.excellence-maklerhaus.de](http://www.excellence-maklerhaus.de)

®

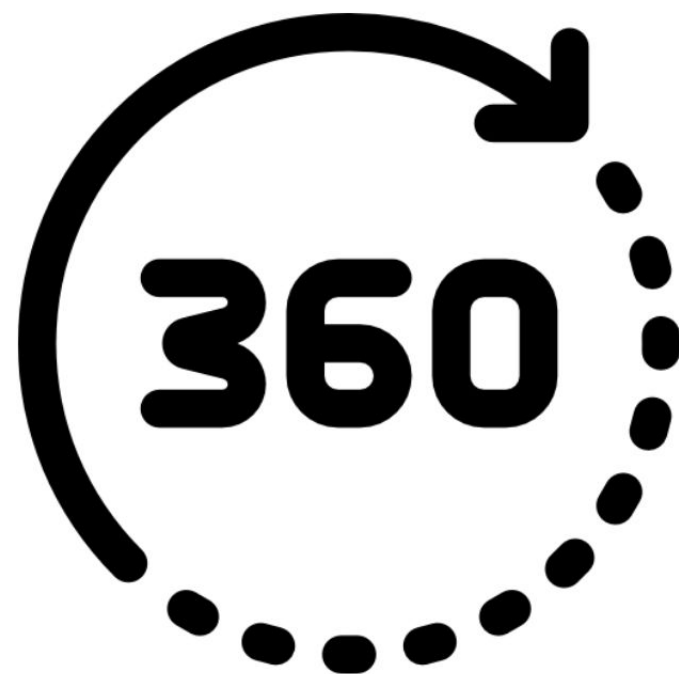


# Lage

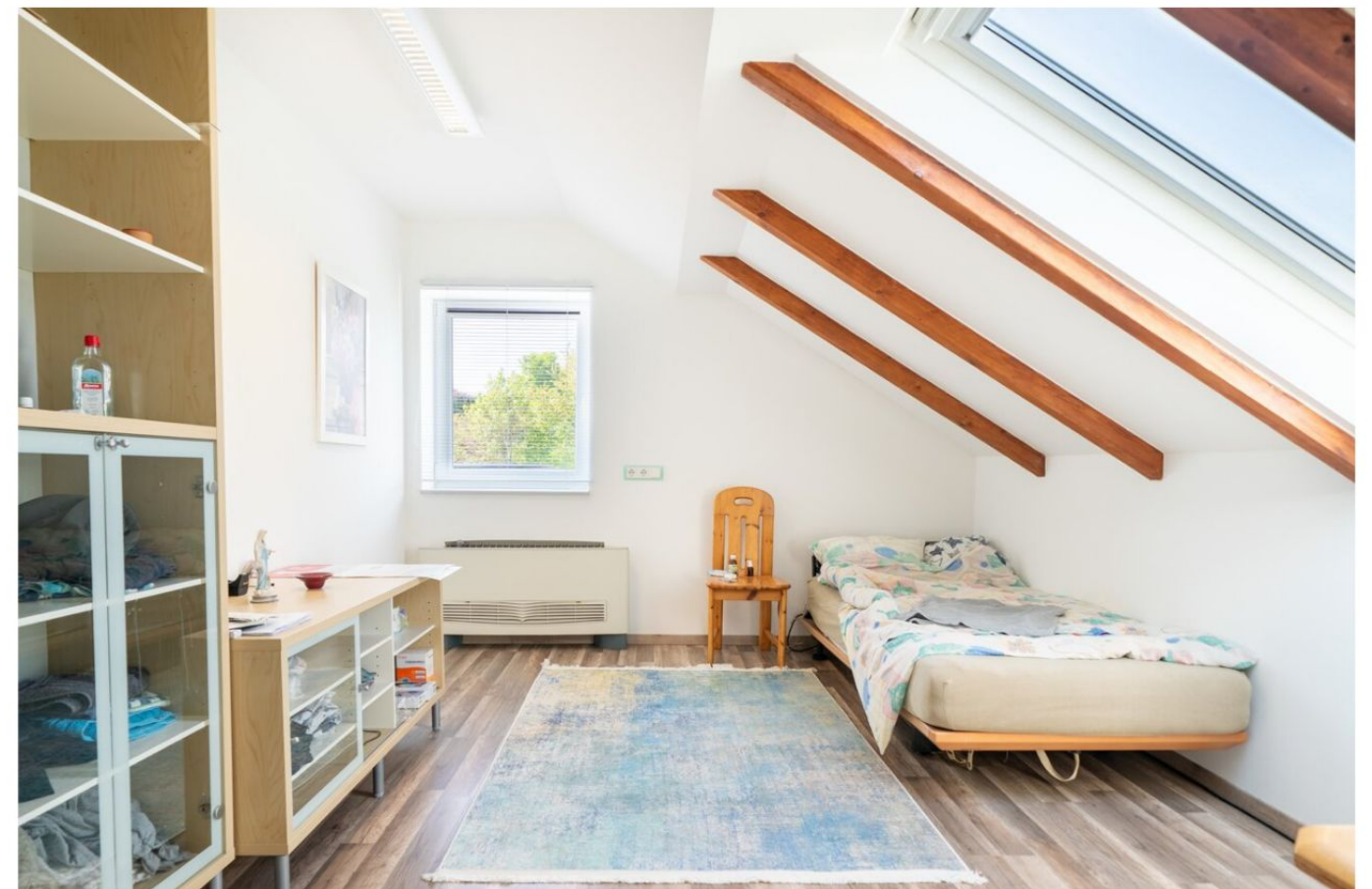
Diese Immobilie liegt im ruhigen Stadtteil Wasserburg, südlich des historischen Zentrums von Günzburg. Trotz der naturnahen Umgebung ist die Anbindung an das städtische Leben hervorragend: Die Haltestelle und der Bahnhof „Wasserburg (Günz)“ erreichen Sie fußläufig in nur etwa 200 Metern, von hier aus bestehen regelmäßige Regionalverbindungen in alle Richtungen.

Innerhalb von wenigen Minuten sind Supermärkte, eine Bäckerei sowie verschiedene Facharztpraxen erreichbar, während der Ortskern mit seinem vielfältigen Einzelhandel und der historischen Altstadt zum Flanieren und Einkaufen einlädt.

Die unmittelbare Nähe zur Autobahn A8 (Anschlussstelle Günzburg-West nur wenige Fahrminuten entfernt) ermöglicht Pendlern eine schnelle Verbindung nach Ulm oder München. Familien schätzen die Kindertagesstätte und Grundschule in der Nachbarschaft – beides nur wenige Minuten entfernt – ebenso wie die Freizeitmöglichkeiten im weitläufigen Grüngürtel entlang der Günz. Highlight für Ausflügler und Legoland-Fans: Deutschlands größter Freizeitpark ist kaum zwei Kilometer entfernt. Somit vereint dieser Standort das Beste aus ruhigem Wohnen und bester Erreichbarkeit.



# Auszüge aus der Dachgeschosswohnung





# Objektbeschreibung

# DATEN UND FAKTEN

Mehr Informationen erhalten Sie in einem privaten Besichtigungstermin.

ERSTE EINDRÜCKE erhalten Sie über den 360-Grad-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/47q1>

Dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus vereint Nachhaltigkeit und Flexibilität auf einem weitläufigen Grundstück von 1.495 m<sup>2</sup> zu einer einmaligen Investitionschance. Bereits im Jahr 1950 als Wachstzherei erbaut und 2014 umfassend saniert, präsentiert sich das Gebäude in einem technisch und ästhetisch modernen Gewand: Die Fassaden wurden liebevoll restauriert, das Dachgeschoss ausgebaut und mit großzügigen Balkonen versehen, die weit ins Grüne blicken lassen.

Im Erdgeschoss und auf den beiden Obergeschossen eröffnen sich auf rund 646m<sup>2</sup> Gewerbeflächen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Büroflächen, Werkstätten oder Lagerräume. Dank der soliden Gebäudekonstruktion lässt sich das Raumkonzept jederzeit unkompliziert an veränderte Anforderungen anpassen – sei es zur Erweiterung der Wohnfläche, zur Aufteilung in mehrere Wohneinheiten oder zur Integration neuer Geschäftszweige.

Derzeit stehen rund 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Dachgeschoss zur Verfügung, können jedoch bei Bedarf problemlos erweitert werden.

Herzstück der Immobilie ist ihre nachhaltige Energiekonzeption: Eine leistungsstarke Grundwasserwärmepumpe sichert die Beheizung und Kühlung des Hauses, während Ladestationen für E-Autos, eine Garage sowie zusätzliche Stellplätze den Mobilitätsanspruch von morgen abdecken. Der einladende Schuppen bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte oder saisonale Reserven. Mit einem herausragend niedrigen Energieverbrauch von nur 12,7 kWh/m<sup>2</sup> Wärme und 8,3 kWh/m<sup>2</sup> Strom schafft dieses Ensemble nahezu selbsttragende Betriebskosten und setzt Maßstäbe in Effizienz und Klimaschutz.

So bildet es die ideale Basis für Unternehmen, kreative Werkstätten, Generationswohnen oder den Ausbau von Appartements.

Ob Sie expandieren, neu investieren oder ein nachhaltiges Domizil schaffen möchten – hier finden Sie ein Gebäude, das mit seinem soliden Fundament, der hervorragenden Energiebilanz und vielfältigen Entwicklungsperspektiven jede Vision in ein zukunftsicheres Projekt verwandelt. Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin und entdecken Sie selbst, wie viel Potenzial in dieser einzigartigen Immobilie steckt.

## GROßES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

### MIT REICHLICH OPTIONEN

- |  |   |
|--|---|
| # Grundstück 1495 m <sup>2</sup>   | # Energieträger Grundwasserwärmepumpe                           |
| # Gewerbeflächen ca. 646 m <sup>2</sup> (Büro, Werkstätten und Lagerräume) | # Sehr niedriger Energieverbrauch 12,7 kWh Wärme, 8,3 kWh Strom |
| # Wohnfläche momentan ca. 80 m <sup>2</sup>                                | # Dachgeschossausbau 2004                                       |
| # andere Einteilungen mit mehr Wohnfläche problemlos möglich               | # große Balkone   |
| # 2014 saniert   | # Ladestationen für E-Autos                                     |
| # Ursprüngliches Baujahr 1950 (Wachstzherei)                               | # Garage  |
|  | # Stellplätze   |
|  | # Schuppen  |









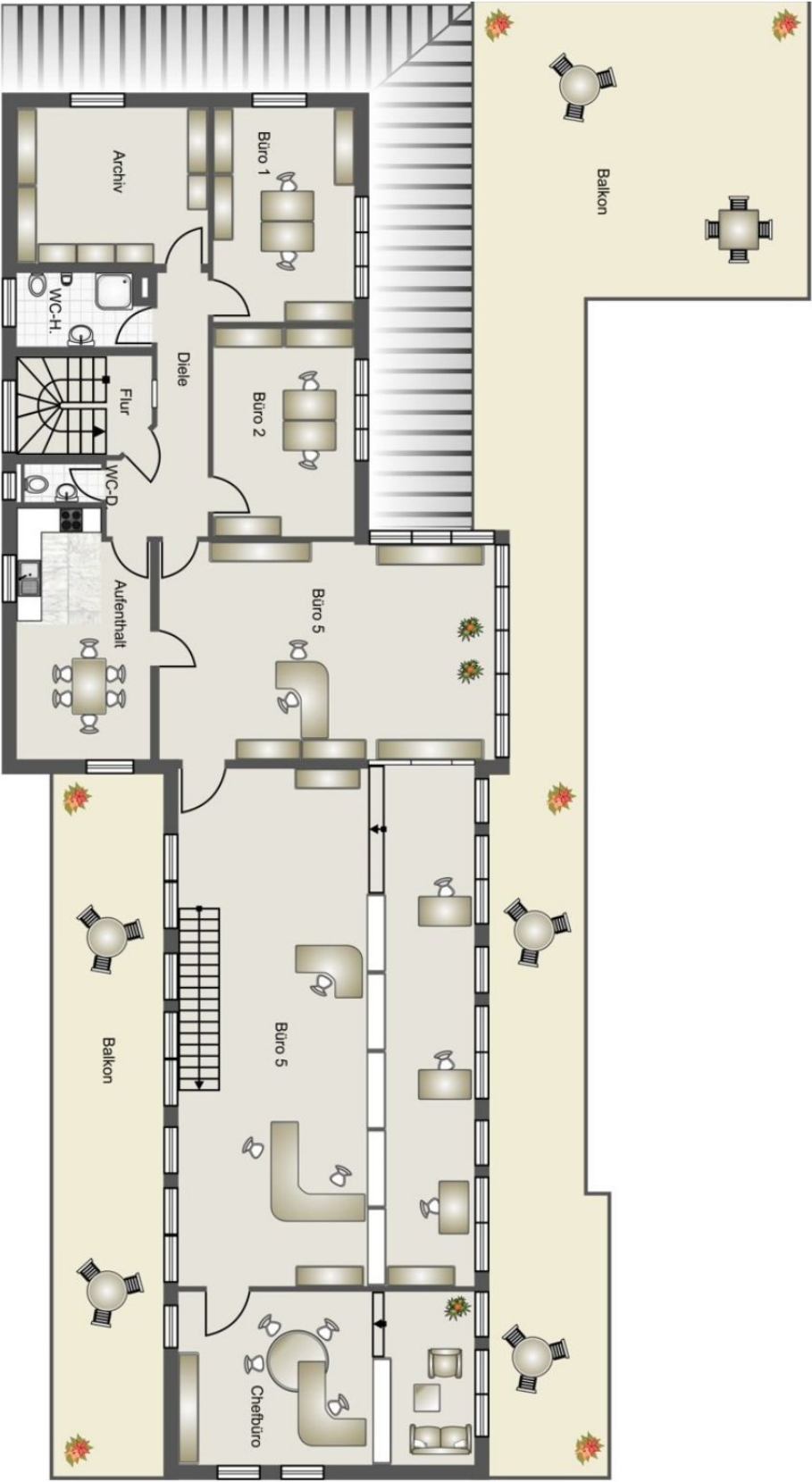
# weitere Eindrücke





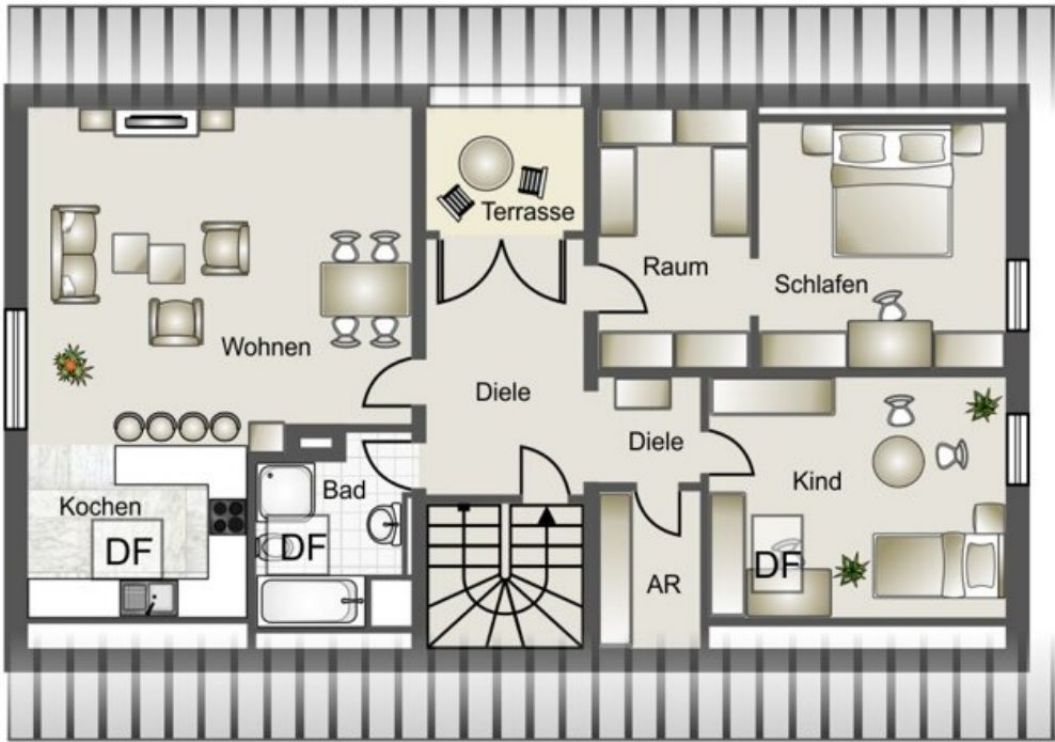
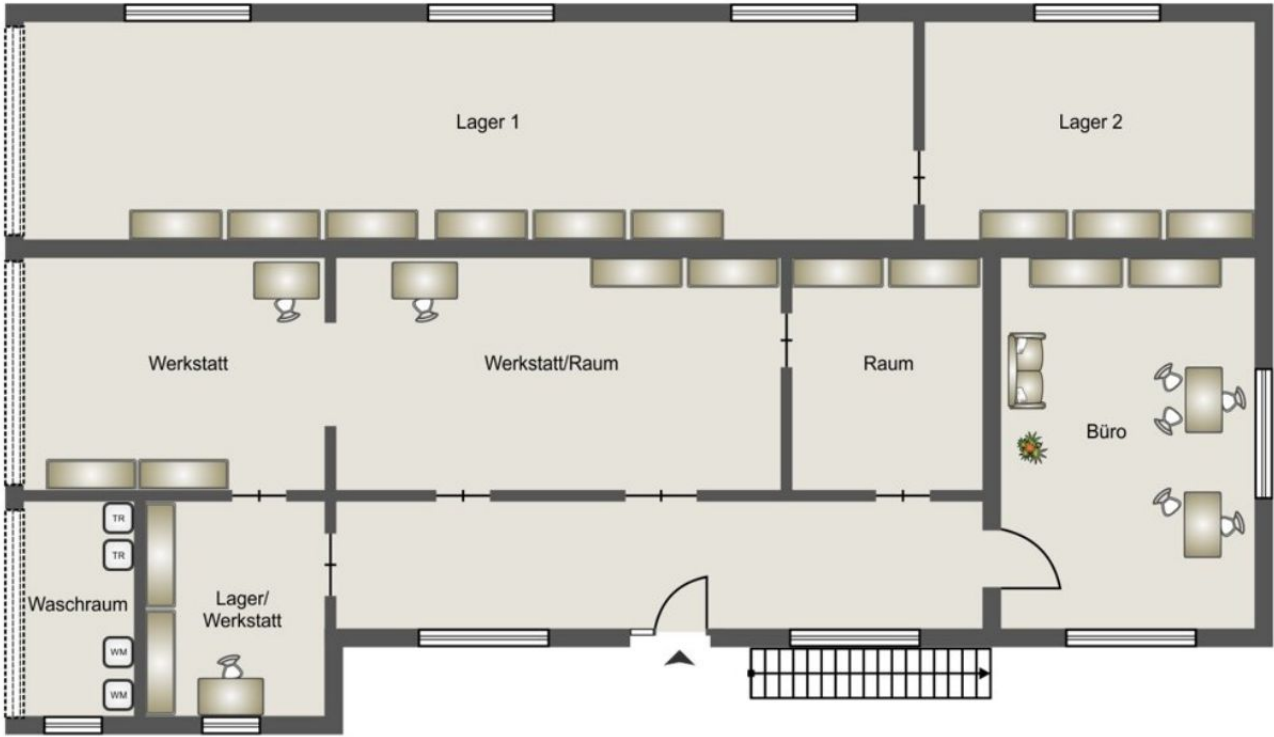
# Grundriss

Obergeschoss



# Grundriss

Erdgeschoss und Dachgeschoss



# Ihr Ansprechpartner

Thorsten Kunder



**EXCELLENCE**  
Maklerhaus

®

Thorsten Kunder

## **EXCELLENCE Maklerhaus**

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Telefon: 08221-200540  
Mobiltelefon: 0176 / 31 05 81 58  
E-Mail: [t.kunder@excellence-maklerhaus.de](mailto:t.kunder@excellence-maklerhaus.de)  
Webseite: [www.excellence-maklerhaus.de](http://www.excellence-maklerhaus.de)

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen daher jegliche Haftung aus. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

