



GEWERBEIMMOBILIE ZUR MIETE

Josef-Henle-Straße 9B
89257 Illertissen

Handel • Produktion • Lagerhaltung • DL • Freizeit

...henle.bau

Kurzüberblick

Bei der angebotenen Gewerbeimmobilie in der **Josef-Henle-Straße 9B in 89257 Illertissen** handelt es sich um eine großzügige und vielseitig nutzbare Gewerbefläche mit insgesamt **ca. 7.527 m²**. Das Objekt befindet sich im etablierten Gewerbepark „**GIG – Gewerbe im Grün**“ im Industriegebiet Nord und eignet sich insbesondere für Nutzungen aus den Bereichen **Handel, Produktion, Lagerhaltung, Dienstleistungen und Freizeit**.

Die Immobilie wird bereits seit **1996 als Bau- und Gartenfachmarkt** genutzt. Im Jahr **2009** erfolgte eine **Erweiterung um rund 2.564 m²**, in deren Zuge auch der bestehende Markt umfassend modernisiert wurde.

Neben der großzügigen Gebäudestruktur bietet der Standort eine umfangreiche Stellplatzsituation sowie gute Voraussetzungen für eine funktional getrennte Warenanlieferung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, auf einem direkt angrenzenden Grundstück **weitere ca. 1.400 m² Außenfläche** anzumieten. Dadurch eröffnet das Objekt zusätzliche Möglichkeiten für Außenverkauf, Stellplätze oder andere ergänzende Nutzungen.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die **verkehrsgünstige Lage zwischen Ulm und Memmingen**. Die Anschlussstelle Illertissen der A7 liegt rund 3 km entfernt, der Bahnhof Illertissen rund 1,7 km. Ulm befindet sich rund 25 km und Memmingen rund 30 km entfernt. Der Flughafen Memmingen ist in etwa 25 Minuten erreichbar.



Objektdaten im Überblick 01



OBJEKTDATEN

IM ÜBERBLICK

ALLGEMEINE OBJEKTDATEN

Adresse	Josef-Henle-Straße 9B 89257 Illertissen
Objekttyp	Handel / Produktion / Lagerhaltung / DL / Freizeit
Gesamtfläche ca.	7.527 m ²
Etagenzahl	EG
Baujahr	1996 / 2009
Objektzustand	gepflegt
Anzahl der Parkplätze	ca. 150

MIETKONDITIONEN

Kaltmiete	auf Anfrage
Kaution	auf Anfrage
Provision	provisionsfrei
Verfügbar ab	01.01.2027



OBJEKTDATEN IM ÜBERBLICK

AUSSTATTUNG UND VERSORGUNG

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis vorhanden	Ja
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Nebenkosten	auf Anfrage

NUTZUNG UND ENTWICKLUNG

Das Mietobjekt wird seit 1996 durchgehend als Bau- und Gartenfachmarkt genutzt.

Im Jahr 2009 wurde die Mietfläche um ca. 2.564 m² erweitert und in diesem Zusammenhang auch der bestehende Markt umfassend modernisiert. Das Gesamtobjekt umfasst aktuell eine Mietfläche von ca. 7.527 m². Weitere Außenflächen können auf einem mit einer Größe von ca. 1.400 m² direkt angrenzenden Grundstück zusätzlich angemietet werden.



Lage & Standort 02



MAKROSTANDORT

ILLERTISSEN

Die Stadt Illertissen liegt im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben und ist mit einer Gemeindefläche von 36,39 Quadratkilometern dem Landkreis Neu-Ulm zugehörig. Geografisch befindet sich die Stadt im nördlichen Illertal zwischen Ulm im Norden und Memmingen im Süden. Illertissen zählt rund 18.500 Einwohner. Gemeinsam mit den umliegenden Kommunen Vöhringen, Dietenheim, Bellenberg und Illerrieden bildet die Stadt einen zusammenhängenden Ballungsraum mit rund 47.000 Einwohnern. Im Regionalplan Donau-Iller wird die Stadt Illertissen als sogenanntes Mittelzentrum aufgeführt.

Durch ihre strategisch günstige Lage und die direkte Anbindung an die Bundesautobahn A7 ist die Stadt Illertissen sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Zudem verfügt die Stadt über einen Bahnanschluss an die Bahnlinie Ulm-Memmingen und ist Teil des Donau-Iller-Verkehrsverbundes.

Am Rand von Illertissen befindet sich ein Flugplatz, welcher bereits von lokalen Unternehmen im kleineren Flugbereich genutzt wird. Der nächstgelegene internationale Flughafen in Memmingen ist mit ca. 30 Kilometern Entfernung in ungefähr einer halben Stunde zu erreichen.

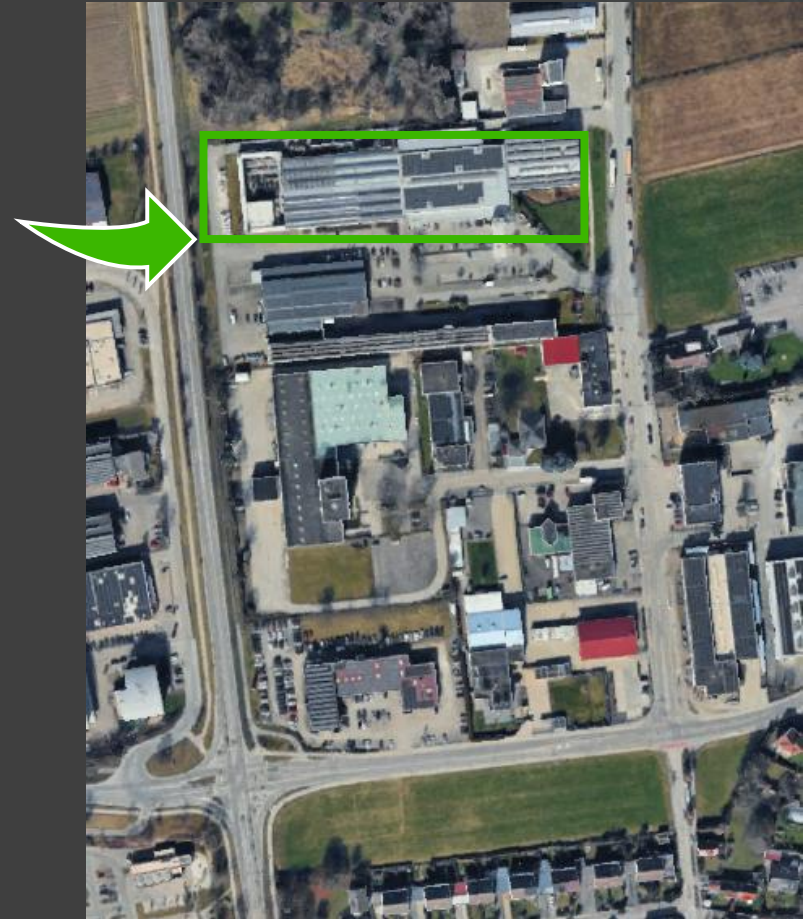


MIKROSTANDORT

JOSEF-HENLE-STRASSE 9B

Die angebotene Mietfläche befindet sich im Gewerbepark „GIG – Gewerbe im Grün“ im Industriegebiet Nord der Stadt Illertissen und liegt unmittelbar an der Josef-Henle-Straße. Auf dem Areal befinden sich langjährige Mieter aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gesundheit sowie Lager und Produktion.

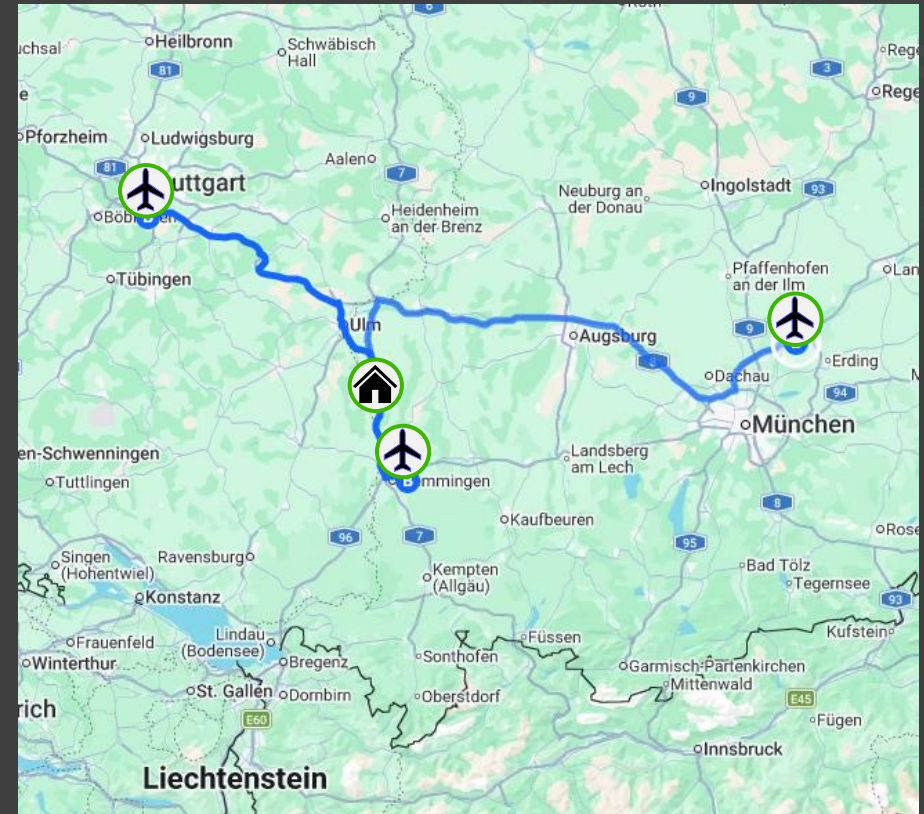
Der gesamte Gewerbepark verfügt über eine großflächige Stellplatzanlage mit rund 320 Stellplätzen. Die angebotene Mietfläche bietet zudem gute Voraussetzungen für eine separate und funktional organisierbare Warenanlieferung. Die nahegelegene Anschlussstelle Illertissen der A7 gewährleistet eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Ulm liegt rund 25 Kilometer, Memmingen rund 30 Kilometer, Stuttgart rund 105 Kilometer und München rund 125 Kilometer entfernt.



MIKROSTANDORT

ÜBERREGIONALE ANBINDUNG

ZIEL	ENTFERNUNG	FAHRZEIT (PKW)
Autobahn A7 Anschlussstelle Illertissen	ca. 3 km	ca. 7 min
Hauptbahnhof Illertissen Bahnlinie Ulm - Memmingen / München - Stuttgart	ca. 1,7 km	ca. 5 min
Flughafen Memmingen	ca. 30 km	ca. 25 min
Flughafen Stuttgart	ca. 105 km	ca. 1h 05 min
Flughafen München	ca. 155 km	ca. 1h 30 min



Impressionen von Objekt & Grundstück 03



OBJEKT & GRUNDSTÜCK

IMPRESSIONEN



Luftbild



Zufahrt



Werbetafel

AUSSENANSICHTEN

IMPRESSIONEN



Fassadenansicht / Erweiterung



Seitenansicht



Seitenansicht



Anfahrtszone



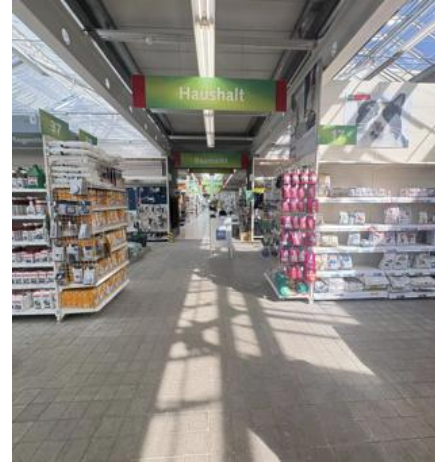
Zufahrt / Gewerbepark

EINBLICKE IN DAS OBJEKT

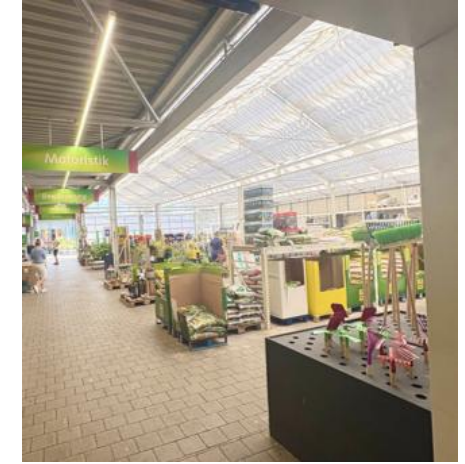
IMPRESSIONEN



Freiverkaufsfläche



Innenansicht



Innenansicht



Eingangsbereich

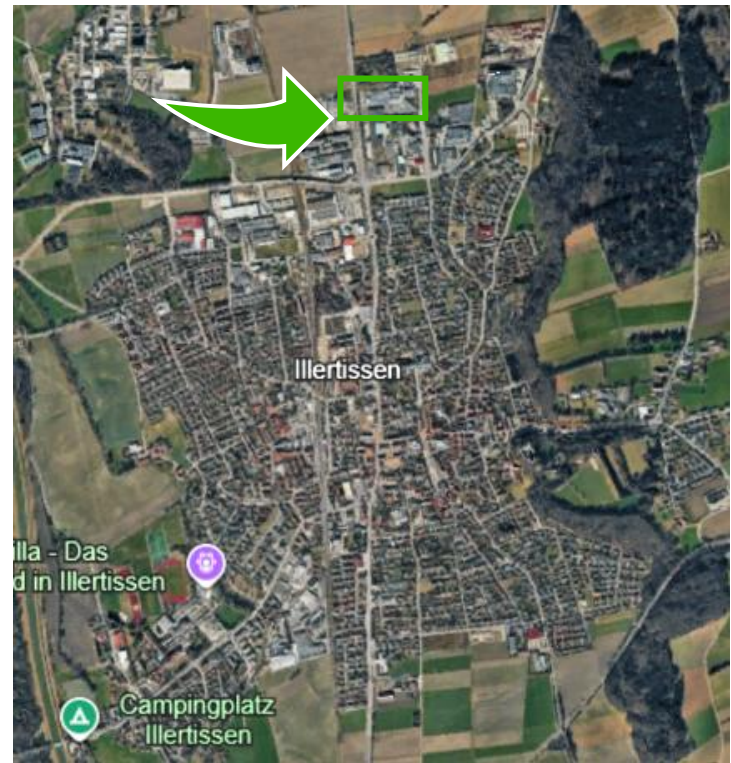
Pläne & Flächen

04



AUFSCHLÜSSELUNG DER FLÄCHEN

Flächenart	Fläche ca.
Baumarkt Verkaufsfläche	3.210 m ²
Baumarkt Nebenfläche (Büro / Aufenthalt / Personal)	589 m ²
Gartenmarkt Verkaufsfläche (beheizt)	1.452 m ²
Überdachte Freiverkaufsfläche	1.201 m ²
Freiverkaufsfläche	1.075 m ²
Gesamtfläche	7.527 m²



Einordnung in den städtischen Kontext

*Luftbild
(mögliche Erweiterungsfläche – rot markiert)*

Über den Vermieter

Die Marc Mathias Henle GmbH + Co. KG und ihre rechtlichen Vorläufer wurden im Jahr 1906 gegründet. Damit besteht bereits seit vier Generationen eine enge Bindung zur Architektur und zum Baugewerbe. Durch zielgerichtete Weiterentwicklung entstand der heutige Tätigkeitsschwerpunkt Immobilienmanagement.

Hierbei legt die Firma großen Wert auf ein hohes Maß an Markt- und Kundenorientierung in der Region Illertissen – Ulm. Das Ziel ist, dem Kunden und Mieter eine optimal auf seine Bedürfnisse zugeschnittene Gesamtlösung in Form eines Miet- oder Kaufobjekts zu präsentieren. Bei einer Zusammenarbeit auf Mietbasis begibt sich der Kunde in die verantwortungsvollen Hände der individuellen, eigentümergeführten Hausverwaltung direkt vor Ort.

Mehr als 45 zufriedene und langfristige Mietpartner aus dem gewerblichen Bereich bestätigen die Marc Mathias Henle GmbH + Co. KG in ihrer Philosophie und Arbeitsweise. Vervollständigt wird der Gewerbeimmobiliensektor schließlich durch die Vermietung und den Verkauf von Wohnobjekten.

Modernes und zeitgemäßes Immobilienmanagement stellt neben den oben genannten Themen auch einen hohen Anspruch an den ökologischen Gedanken.

Ihr **Ansprechpartner**

Marc Mathias Henle

Marc Mathias Henle GmbH + Co. KG

Dietenheimer Straße 7

89257 Illertissen

Fon 07303 96330

Mobil 0177 2911970

E-Mail immo@henlebau.de