## 92334 Berching

# Kurze Wege - Starke Lage



**1.000 €**
Kaltmiete

**100 m²**
Nutzfläche

**100 m²**
Nutzfläche

Gloßner Immobilien
...mehr als Immobilien

## Ihr Ansprechpartner

Iris Schafhausen
Tel.: 004991811299
info@glossner-immo.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Nutzfläche | 100 m² |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Baujahr (Haus) | 1995 |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | nach |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaltmiete | 1.000 € |
| Warmmiete | 1.606,5 € |
| Nebenkosten | 350 € |
| Aussen-Courtage | 1,19 |
| Kaution | 3.000 € |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1995 |

## Ausstattung

### Bodenbelag

| | |
|---|---|
| Fliesen | ✓ |

## Beschreibung

GROSSZÜGIG FÜR INDIVIDUELLE MÖGLICHKEITEN

Zur Vermietung steht eine vielseitig nutzbare Gewerbeeinheit mit einer Gesamtfläche von ca. 100 Quadratmeter in der Oberen Kanalstraße 1 in Berching.

Die Fläche bietet eine praxisgerechte Kombination aus repräsentativen Büroräumen und funktionaler Lagerfläche – ideal für kleine bis mittelständische Unternehmen, Handwerksbetriebe, Dienstleister oder als regionaler Vertriebs- und Logistikstützpunkt.

•Effiziente Raumaufteilung: Die Fläche ermöglicht kurze Wege zwischen Verwaltung und Lagerhaltung, was Arbeitsabläufe im Tagesgeschäft spürbar erleichtert.

•Vielseitige Nutzung: Ob als klassisches Büro mit Archiv-/Warenlager, als Service-Stützpunkt mit Materialdepot oder für den Online-Handel – der Grundriss lässt sich flexibel an Ihre betrieblichen Anforderungen anpassen.

•Praxistaugliche Ausstattung: Die Einheit verfügt über eine zweckmäßige Gewerbeausstattung, gute Belichtung im Bürobereich sowie eine unkomplizierte Andienung für Warenanlieferungen.

## Lage

Das Gewerbeobjekt in der Oberen Kanalstraße befindet sich in einer etablierten und strategisch günstigen Lage in 92334 Berching. Der Standort überzeugt durch die ideale Kombination aus sehr guter Erreichbarkeit, funktionaler Logistikanbindung und einem gewachsenen wirtschaftlichen Umfeld.

•Verkehrsanbindung & Logistik: Die Liegenschaft bietet eine hervorragende Anbindung für den regionalen und überregionalen Wirtschaftsverkehr. Über die unmittelbare Nähe zur Bundesstraße B299 besteht eine schnelle Verbindung Richtung Neumarkt i.d.OPf. (ca. 15–20 Min.) sowie in Richtung Beilngries und Ingolstadt. Die Autobahn A9 (Anschlussstelle Denkendorf oder Greding) ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Lager-, Logistik- und Lieferprozesse macht.

•Gewerbliches Umfeld: Die Obere Kanalstraße liegt in einem bewährten gewerblichen Umfeld direkt am Main-Donau-Kanal. Die Nachbarschaft ist geprägt von mittelständischen Betrieben, Handwerksunternehmen und Dienstleistern. Dies sorgt für ein professionelles Arbeitsumfeld ohne Konfliktpotenzial mit reinen Wohngebieten.

•Infrastruktur & Mitarbeiterversorgung: Für Mitarbeiter und Kunden ist die Infrastruktur optimal. Die historische Altstadt von Berching sowie nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Gastronomiebetriebe und Banken sind in wenigen Minuten erreichbar und sichern eine unkomplizierte Mittagsversorgung.

•Standortvorteil & Erreichbarkeit: Durch die gute Sichtbarkeit und die unkomplizierte Zufahrt (auch für Lieferfahrzeuge) eignet sich die Adresse hervorragend als regionaler Unternehmenssitz, Vertriebsbüro mit angeschlossenem Lager oder als Stützpunkt für Service- und Handwerksbetriebe.


LOCHNER
LOCHNER
Gloßner Immobilien
...mehr als Immobilien














© Grundrissprofi.de