

Exposé

Bürohaus in Ulm

Schulungsräume, Labor, Arztpraxis, Produktion, Kanzlei, Dienstleistungs



Objekt-Nr. OM-436386

Bürohaus

Verkauf: **1.790.000 €**

Ansprechpartner:
E. Kienle

89075 Ulm
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1985	Etage	1. OG
Etagen	2	Büro-/Praxisfläche	866,00 m ²
Energieträger	Fernwärme	Gesamtfläche	866,00 m ²
Übernahme	ab Datum	Garagen	3
Übernahmedatum	01.01.2027	Stellplätze	10
Zustand	gepflegt	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine Gewerbeimmobilie mit Wohnhaus und großzügigem Grundstück in zentraler Lage des Gewerbegebiets Ulm-Böfingen.

Eckdaten im Überblick

- Grundstücksgröße: 1.439 qm
- Gewerbefläche: ca. 866 qm
- Wohnfläche (Haus): ca. 150 qm
- Zusätzliche Nutzfläche (Haus): ca. 75 qm
- 1 Doppelgarage
- 1 Einzelgarage
- 10 Außenstellplätze
- 2 separate Grundstückszufahrten
- Lastenaufzug vorhanden
- Flexible Raumaufteilung durch Stahlbeton-Skelettbauweise

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sind möglich.

Die Immobilie eignet sich für zahlreiche Branchen und Konzepte, unter anderem:

- Schulungs- und Seminarräume
- IT-Unternehmen
- Laboreinrichtung
- Beratungskanzlei
- Handwerksbetrieb
- Sport- und Fitnessstudio
- Storage- und Lagerflächen
- Büro- und Verwaltungsstandort
- Praxisräume / medizinische Versorgungseinheit
- Ärztliches Versorgungszentrum (z. B. Gemeinschaftspraxis)
- Physiotherapie, Therapiezentren, Gesundheitsdienstleistungen
- Dienstleistungsunternehmen / Agenturen
- Produktions- oder Lagerfläche mit Büroanteil
- Kombination aus Wohnen und Arbeiten
- Kapitalanlage mit separater Vermietung von Gewerbe und Wohneinheit

Ausstattung

Gewerbeeinheit in Stahlbeton-Skelettbauweise mit flexibler Raumaufteilung in allen 3 Geschossen (UG, EG, OG)

Wohneinheit mit ca. 150 qm Wohnfläche, 75 qm Nutzfläche und separatem ca. 300 qm Gartenanteil.

1 Einzelgarage

1 Doppelgarage

10 Stellplätze

2 separate Zufahrten

Die Immobilie ist nicht vermietet und kann sofort bezogen bzw. genutzt werden.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

!!!! Bitte beachten !!!!

Besichtigungstermine werden nur nach Vereinbarung durchgeführt.

Bitte vereinbaren Sie dafür per mail unter Angabe Ihres Namen ggfs. Firma, Ihrer Anschrift und Telefonnummer einen Termin.

Der Verkauf erfolgt ohne Makler und Käuferprovision auf Privatbasis.

Makleranfragen werden nicht beantwortet.

Zum Besichtigungstermin wollen Sie eine Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder einen Kapitalnachweis in Höhe des angegebenen Kaufpreises mitbringen.

Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage im Gewerbegebiet Ulm-Böfingen mit hervorragender Infrastruktur:

- ÖPNV-Anbindung in ca. 1 Minute
- Autobahnanschluss A7 und A8 in ca. 5 Minuten
- Hauptbahnhof Ulm in ca. 15 Minuten
- Flughafen Stuttgart in ca. 45 Minuten

Alle Einrichtungen zur täglichen Versorgung sind in der Umgebung und fußläufig zu erreichen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Stromverbrauchskennwert	14,40 kWh/(m ² a)
Heizenergieverbrauchskennwert	95,60 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Eingangsseite

Exposé - Galerie



Fläche 1 Keller

Exposé - Galerie



Fläche 1 Keller



Fläche 2 Keller

Exposé - Galerie



Büro 1 EG



Büro 2 EG

Exposé - Galerie



Büro 3 EG



Flur vor Büros EG

Exposé - Galerie



Ausgang 1 mit Rolltoren EG



Fläche 1 OG

Exposé - Galerie



Fläche 1 OG



Fläche 2 OG

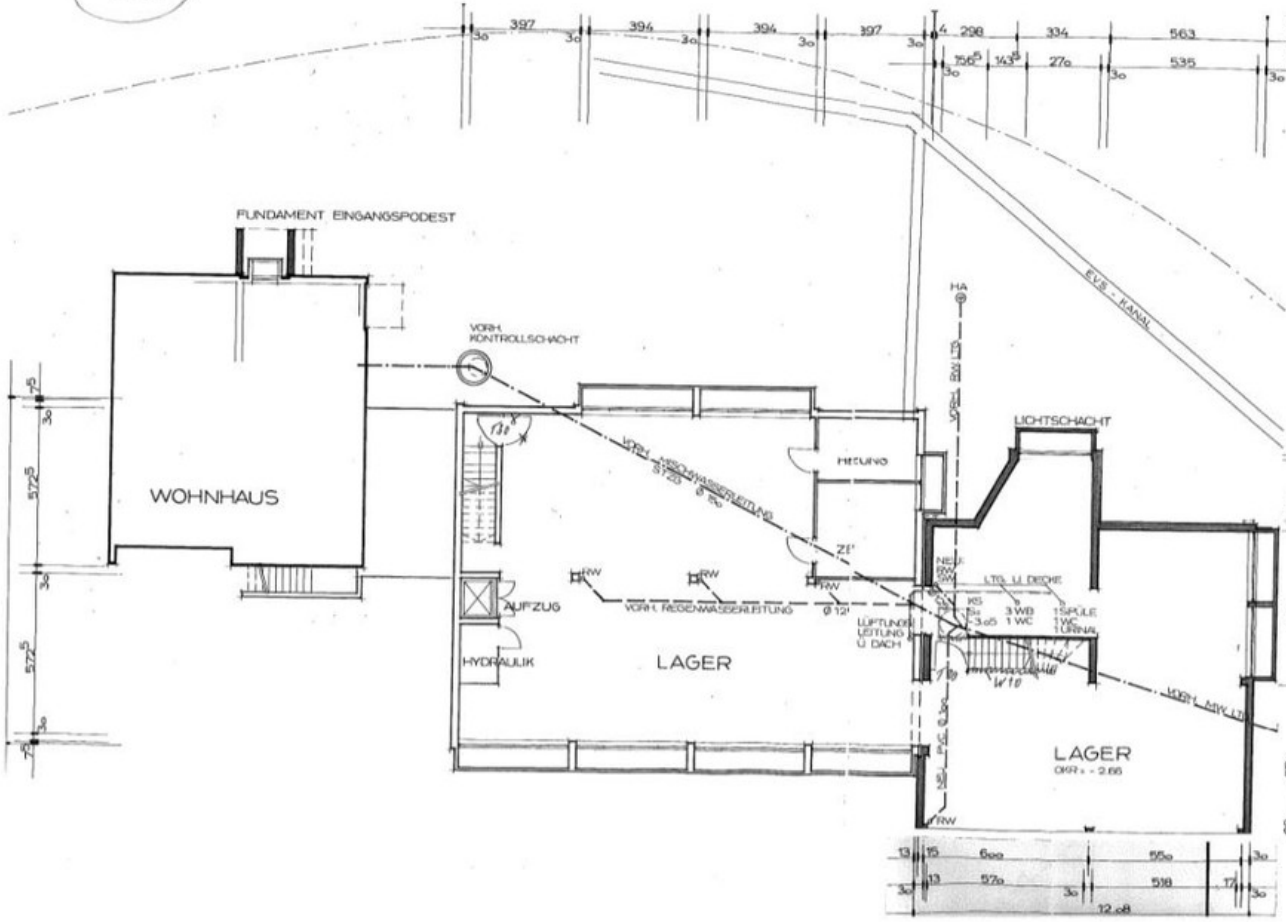
Exposé - Galerie



Fläche 2 OG

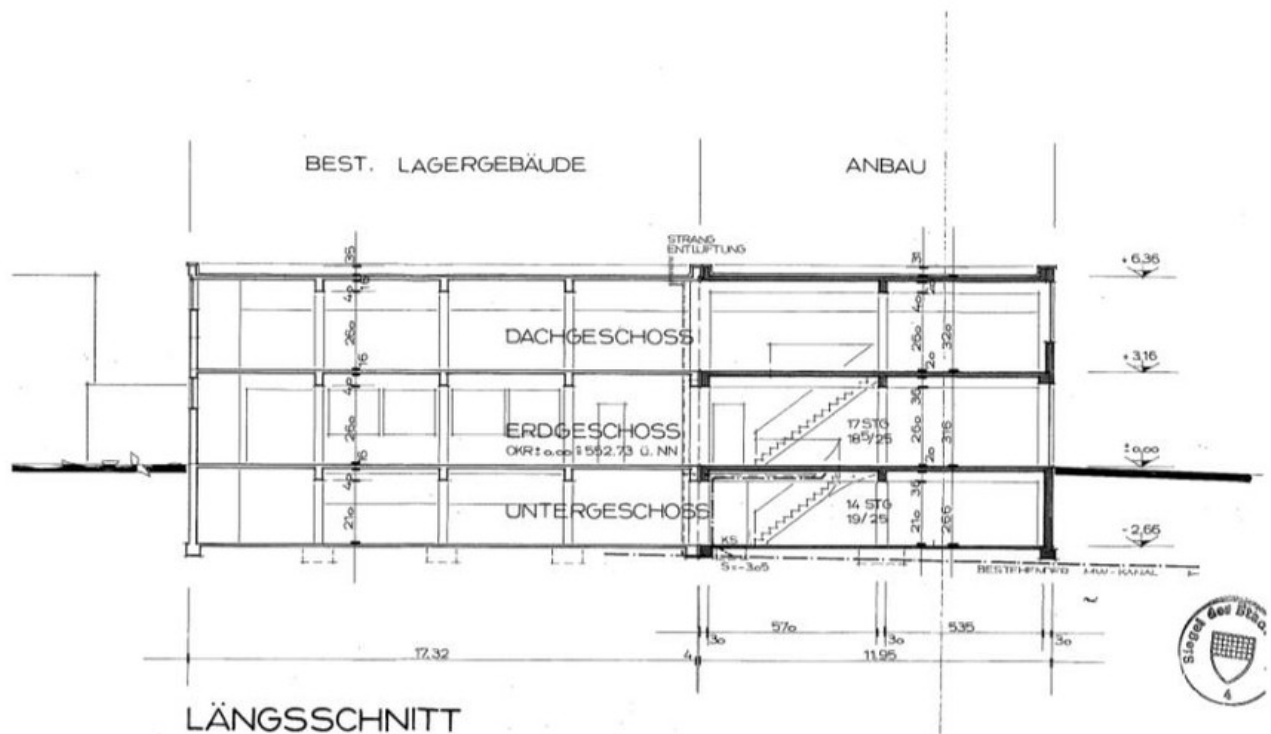
Exposé - Grundrisse

UG



Grundriss Gewerbe UG

Exposé - Grundrisse



Längsschnitt