



OBJEKT 5228

**Ein sehr überzeugendes und renditestarkes Anlageobjekt.**

89079 ULM

© FLOWFACT GmbH

**Abele Gewerbe- Industrieimmobilien**

Ludwigstraße 11 | 89231 Neu-Ulm  
Tel.: +49(731)2506232 | Fax: +49(731) 2507316  
[info@gewerbeimmo-ulm.de](mailto:info@gewerbeimmo-ulm.de) | [www.gewerbeimmo-ulm.de](http://www.gewerbeimmo-ulm.de)

**EXPOSE**

**ECKDATEN**

|                              |                               |
|------------------------------|-------------------------------|
| Baujahr:                     | 1999                          |
| Anzahl Gewerbeeinheiten:     | 3                             |
| Grundstücksfläche:           | ca. 2.588 m <sup>2</sup>      |
| Gesamtfläche:                | ca. 1.558 m <sup>2</sup>      |
| Gewerbefläche:               | ca. 1.588,00 m <sup>2</sup>   |
| Vermietbare Fläche:          | ca. 1.558 m <sup>2</sup>      |
| Verfügbar ab:                | sofort                        |
| Heizungsart:                 | Gas-Heizung, Zentralheizung   |
| Etagenzahl:                  | 1                             |
| Zustand:                     | Gepflegt                      |
| Vermietet:                   | Ja                            |
| Leerstand Einheiten Gewerbe: | 0                             |
| Dachform:                    | Flachdach                     |
| Stellplatzanzahl:            | 25                            |
| Stellplatztyp:               | Aussenstellplatz              |
| Barrierefrei:                | Ja                            |
| Befeuerung/Energieträger:    | Gas                           |
| Energieausweis:              | Vorhanden                     |
| Energieausweistyp:           | Bedarfsausweis                |
| Ausweis erstellt am:         | 19.07.2018                    |
| Ausweis gültig bis:          | 19.07.2028                    |
| Energiekennwert:             | 116,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieeffizienzklasse:      | D                             |
| Energiekennwert Strom:       | 9,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)   |
| Energiekennwert Wärme:       | 89,8 kWh/(m <sup>2</sup> *a)  |
| Fahrzeit Autobahn:           | 8 min                         |
| Fahrzeit Flughafen:          | 50 min                        |
| Fußweg Öffentl. Verkehr:     | 2 min                         |
| JNKM IST - Gesamt:           | 190.000,00 €                  |
| JNKM IST - Gewerbe:          | 190.000,00 €                  |
| Mieteinnahme IST:            | 190.000,00 €                  |

|                    |   |
|--------------------|---|
| KAUFPREIS          | 3.400.000,00 €  |
| KÄUFERPROVISION    | 3,57 % incl. MwSt. inkl. gesetzlicher MwSt.   |
| PROVISIONSHINWEIS  | 3,57% incl. MwSt.   |
| HINWEIS            | Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.<br>Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Abele Gewerbe-<br>Industriimmobilien eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57 % incl.<br>MwSt. inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem<br>beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als<br>Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.   |
| ANSPRECHPARTNER    | Klaus Abele<br>T: +49 170 9269558<br><a href="mailto:info@gewerbeimmo-ulm.de">info@gewerbeimmo-ulm.de</a>   |
| OBJEKTBESCHREIBUNG | Ein sehr überzeugendes und renditestarkes Anlageobjekt.<br><br>Die Immobilie befindet sich in Best-Lage in unmittelbarer Nachbarschaft von ATU, TÜV-Süd, Würth, Europcar, Tankstelle, Gesundheits-Dienstleister, Blautal-Center, uvm. Es ist eingebettet zwischen der Blaubeurerstraße mit seinen wichtigen Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetrieben sowie dem aufstrebenden und preisgekrönten Architekturprojekt "Stadtregal Ulm". Trotz seiner Lage im Gewerbegebiet ist die nähere Umgebung von Grünflächen und dem Flüsschen Blau geprägt.<br><br>Die Gewerbeimmobilie wurde in 2 Bauabschnitte erstellt: BA I 1999 / BA II 2007<br><br>Die Mieter des Objektes stellen einen wichtigen Versorgungsfaktor in den Bereichen Dienstleistung und Handwerk dar:<br><br>Das gesamte Areal umfasst eine Fläche von 2.588 m <sup>2</sup> , auf welcher sich derzeit 1.558 m <sup>2</sup> vermietete Gewerbeflächen befinden.<br><br>Blaubeurerstraße, vom Blautalcenter westlich gelegen, 100 % bekanntes und beliebtes Gewerbegebiet von Ulm !! |
| LAGE               |   |



DJI\_0705



DJI\_0709a



DJI\_0712a



DJI\_0724



DJI\_0730



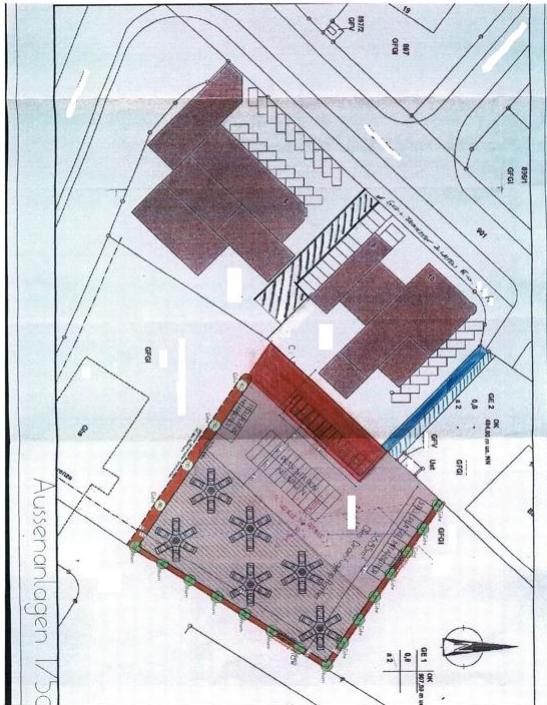
DJI\_0748



DSC\_8956



DSC\_8959



CCF\_000104 - Kopie