



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 | 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
Befuerung/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	<p>Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Abele Gewerbe- Industrieimmobilien eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57 % incl. MwSt. inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.</p>
ANSPRECHPARTNER	<p>Klaus Abele T: +49 170 9269558 info@gewerbeimmo-ulm.de</p>
OBJEKTBESCHREIBUNG	<p>Ein sehr überzeugendes und renditestarkes Anlageobjekt.</p> <p>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.</p> <p>Die Gewerbeimmobilie wurde in 2 Bauabschnitte erstellt: BA I 1999 / BA II 2007</p> <p>Die Mieter des Objektes stellen einen wichtigen Versorgungsfaktor in den Bereichen Dienstleistung und Handwerk dar:</p> <p>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.</p>
LAGE	<p>Blaubeurerstraße, vom Blautalcenter westlich gelegen, 100 % bekanntes und beliebtes Gewerbegebiet von Ulm !!</p>





DJI\_0705



DJI\_0709a





DJI\_0712a



DJI\_0724





DJI\_0730



DJI\_0748

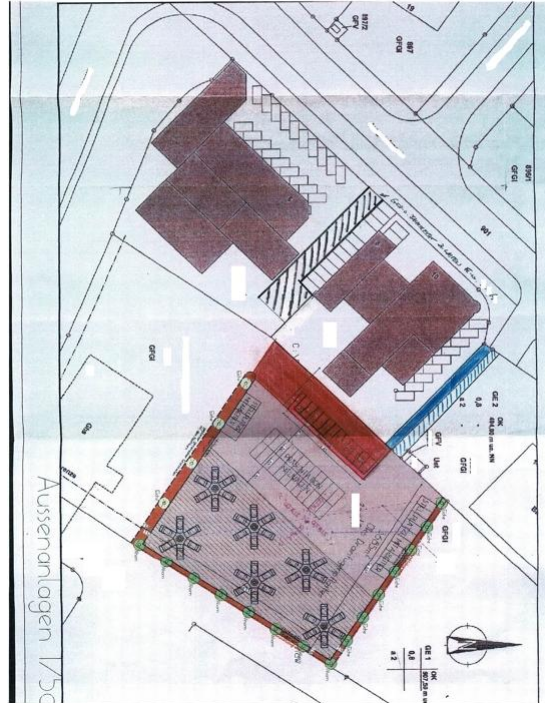




DSC\_8956



DSC\_8959



CCF\_000104 - Kopie