



OBJEKT K2243 | 89073 ULM

Komplette, vielseitig nutzbare, aus drei separaten Einheiten bestehende Gewerbeetage direkt in der Ulmer Stadtmitte gelegen.

| | | |
|----------|--------------------------|-------------------------------|
| Kennung | K2243 | |
| Eckdaten | Baujahr: | 1966 |
| | Zimmer: | 11 |
| | Bürofläche: | 204 m ² |
| | Verfügbar ab: | Sofortbezug möglich |
| | Heizungsart: | Zentralheizung, Fernwärme |
| | Etagezahl: | 3 |
| | Etage: | 1 |
| | Räume sind veränderbar: | Ja |
| | Rollladen: | Ja |
| | Anzahl separater WCs: | 2 |
| | Einbauküche vorhanden: | Ja |
| | Aufzug: | Personenaufzug |
| | Garagenanzahl: | 1 |
| | Stellplatzanzahl: | 1 |
| | Stellplatztyp: | Außenstellplatz, Garage |
| | Befuerung/Energieträger: | Fernwärme |
| | Energieausweis: | Vorhanden |
| | Energieausweistyp: | Bedarfsausweis |
| | Energieeffizienzklasse: | D |
| | Energiekennwert: | 126,8 kWh/(m ² *a) |
| | Nebenkosten: | 899,00 € |

IHR ANSPRECHPARTNER

IBS Immobilien

IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14
89077 Ulm

Tel.: +49 731 9387272
Fax: 0731-9386474
info@ibs-immo-ulm.de
www.ibs-immo-ulm.de

EXPÔSÉ

| | | |
|-----------------|---|------------|
| | Kaufpreis pro m ² : | 3.913,00 € |
| Kaufpreis | 929.000,00 € | |
| Käuferprovision | 3,57 inkl. gesetzlicher MwSt. | |
| Hinweis | Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma IBS Immobilien Markus Kilian eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57 inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. | |

Objektbeschreibung

Komplette, vielseitig nutzbare, aus drei separaten Einheiten bestehende Gewerbeetage direkt in der Ulmer Stadtmitte gelegen.





Lagebeschreibung

Zentrale Citylage

Ausstattung

Gewerbefläche: Gesamt 204,22 m² aufgeteilt

Einheit 1: 87,25 m²

Einheit 2: 57,48 m²

Einheit 3: 59,49 m²

Raumaufteilung: Einheit 1: 4 Räume, Küche, Bad mit Dusche, sep. WC, Flur, überdachter Balkon

Einheit 2: 2 Räume, sep. WC, Flur

Einheit 3: 3 Räume, Küche, Bad mit Dusche und WC, Flur, 2 überdachte Balkone

Nebenflächen: 3 Kellerräume, 3 Abstellabteile auf dem Dachboden

Ausstattung: Einheit 1: Bodenbeläge: Steinfliesen, Laminat, Vinyl, Kork

Bad u. Küche: Fliesen weiß

EBK mit Backofen/Cerankochfeld, Dunstabzug Umluft,

Kühl-/Gefrierschrank

Deckenleuchten

Markise am Balkon

Einheit 2: Bodenbelag: Steinfliesen

Sep. WC: Fliesen weiß

Deckenleuchten

Einheit 3: Bodenbeläge: Laminat

Bad u. Küche: Fliesen weiß

EBK mit Backofen/Cerankochfeld, Dunstabzug Umluft,

Kühl-/Gefrierschrank
Voll möbliert
Elektrische Markise an einem Balkon

Sanierungen: Einheit 1: Balkoneingrenzung in Kunststoff-Massiv-Bauweise (Seiten- und Außenfront)

Einheit 1 und 2: Isolierglasfenster mit Schalldämmung und elektrischen Rolläden
Austausch aller Heizkörper und Sanitärbauteile
Bad und WC´s neu saniert
Neue Türstöcke und Türen
Erneuerung der Beleuchtungskörper

Einheit 3: Isolierglasfenster
Austausch aller Heizkörper und Sanitärbauteile
Bad und WC neu saniert
Neue Türstöcke und Türen
Balkoneingrenzung in Kunststoff-Massiv-Bauweise (Seiten- und Außenfront)

Sonstiges

Im Kaufpreis von € 929.000,- sind die Garage und der Außenstellplatz bereits enthalten.

Stellplätze: 1 großzügige Einzelgarage (vormals 2 Carports)

1 Außenstellplatz

Die Stellplätze befinden sich im durch ein Rollltor meist verschlossenem Innenhof

Sanierungen: Einheit 1: Balkoneingrenzung in Kunststoff-Massiv-Bauweise (Seiten- und Außenfront)

Einheit 1 und 2: Isolierglasfenster mit Schalldämmung und teilweise elektrischen Rolläden

Austausch aller Heizkörper und Sanitärbauteile

Bad und WC's neu saniert

Neue Türstöcke und Türen

Erneuerung der Beleuchtungskörper

Einheit 3: Isolierglasfenster

Austausch aller Heizkörper und Sanitärbauteile

Bad neu saniert

Neue Türstöcke und Türen

Balkoneingrenzung in Kunststoff-Massiv-Bauweise (Seiten- und Außenfront)

Jede Einheit verfügt über ein eigenes Grundbuchblatt und kann nach Absprache auch einzeln erworben werden.

Die Einheiten 1 und 2 sind derzeit miteinander verbunden, verfügen aber trotzdem noch über jeweils einen eigenen Eingang und können problemlos wieder komplett getrennt werden.

Die Einheiten 1 und 2 wurden bisher in der Kombination Büro/Wohnen, die Einheit 3 als reine Wohnung genutzt.

Bauartbedingt (Pfahlbausystem) sind die Innenwände relativ flexibel gestaltbar, da die Betonstützen die tragenden Teile sind.

Hausmeister: Vollservice

Das Hausgeld basiert auf dem Wirtschaftsplan 2025

Weitere Informationen wie Nebenkostenabrechnung, Wirtschaftsplan etc erhalten Sie gerne auf Anfrage

Die Objektbilder

Esszimmer Einheit1 - Esszimmer Einheit 1



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Ruheraum Einheit1 - Ruheraum Einheit1



EXPOSÉ

IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

Die Objektbilder

Küche Einheit1 - Küche Einheit1



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Küche Einheit1 - Bad Einheit1



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Bad Einheit1 - Sep. WC Einheit1



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Chefzimmer Einheit 2 - Chefzimmer Einheit 2



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Chefzimmer Einheit 2 - Durchgang zu Einheit 1



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Personal Einheit 2 - Personal Einheit 2



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Flur Einheit 2 - Flur Einheit 2



EXPOSÉ

Die Objektbilder

Sep. WC Einheit 2 - Garage zu Einheit 1 und 2



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Wohnzimmer Einheit 3 - Wohnzimmer Einheit 3



EXPOSÉ

Die Objektbilder

Wohnzimmer Einheit 3 - Wohnzimmer Einheit 3



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Schlafzimmer Einheit 3 - Schlafzimmer Einheit 3



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Schlafzimmer Einheit 3 - Arbeitszimmer Einheit 3



EXPOSÉ

Die Objektbilder

Küche Einheit 3 - Bad Einheit 3



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Flur Einheit 3 - Balkon 1 Einheit 3



Die Objektbilder

Balkon 2 Einheit 3 - Stellplatz Einheit 3



EXPOSÉ

Die Objektbilder

Grundrissplan aktuelle Aufteilung mit Wohnen - Grundrissplan Aufteilung Gewerbe

