

Ulm

# Hochattraktive Gewerbefläche in der oberen Donaubastion in Ulm

Objektnummer: 24163033



**KAUFPREIS: 448.000 EUR**

Objektnummer: 24163033 - 89077 Ulm

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24163033 - 89077 Ulm

## Auf einen Blick

Objektnummer	24163033	Kaufpreis	448.000 EUR
Baujahr	2003	Büro/Praxen	Bürofläche
		Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
		Gesamtfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
		Vermietbare Fläche	ca. 160 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24163033 - 89077 Ulm

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Fern	Energieausweis	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	12.06.2024	Endenergieverbrauch	27.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energie-Effizienzklasse	A
		Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 24163033 - 89077 Ulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163033 - 89077 Ulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163033 - 89077 Ulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163033 - 89077 Ulm

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163033 - 89077 Ulm

## Die Immobilie



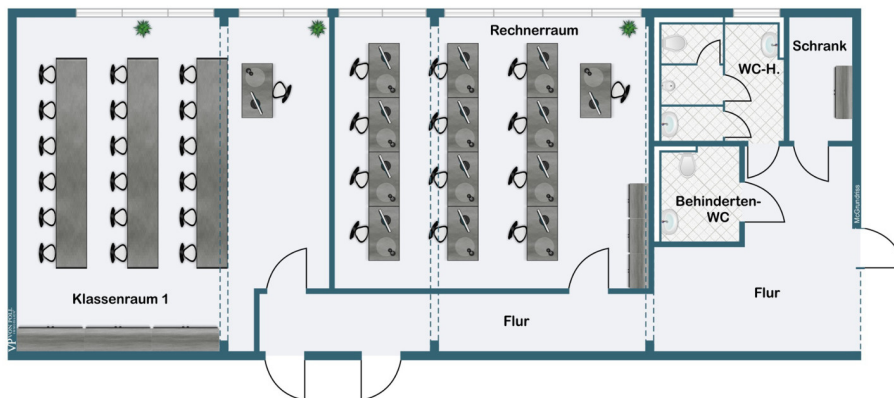
Objektnummer: 24163033 - 89077 Ulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163033 - 89077 Ulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163033 - 89077 Ulm

## Ein erster Eindruck

Diese erstklassige Gewerbeinheit im Erdgeschoss der oberen Donaubastion in Ulm bietet eine einzigartige Gelegenheit für Investoren und Eigennutzer. Auf einer großzügigen Fläche von 160 m<sup>2</sup> eröffnet sich ein Potenzial für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, das durch die flexible Gestaltung mit Trockenbauwänden zusätzlich verstärkt wird. Ob Büro, Praxis, Verkaufsraum oder Studio – dieses Objekt passt sich perfekt Ihren individuellen Anforderungen an. Die großen Fensterfronten sind ein herausragendes Merkmal dieser Einheit: Sie sorgen für eine helle und einladende Atmosphäre, die nicht nur das Wohlbefinden steigert, sondern auch Ihre Arbeits- und Präsentationsmöglichkeiten optimiert. Ein vorhandener Küchenanschluss bietet zusätzlichen Komfort, ideal für Pausenräume oder als Servicebereich für Kunden. Für maximale Funktionalität verfügt das Objekt über separate Damen- und Herrentoiletten. Zwei Tiefgaragenstellplätze gehören ebenfalls zum Angebot, was Ihren Mitarbeitern und Kunden eine stressfreie An- und Abreise ermöglicht. Das Gebäude, 2003 erbaut, überzeugt durch seine gepflegte Erscheinung und eine zeitlose Architektur. Die zentrale Lage in der oberen Donaubastion bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der Bahnhof und die Innenstadt sind fußläufig zu erreichen.

Eckdaten im Überblick: - Fläche: 160 m<sup>2</sup> - Fenster: Hochwertige Fenster - Sanitärausstattung: Separate Damen- und Herrentoiletten - Stellplätze: 2 Tiefgaragenstellplätze - Baujahr: 2003 - Stockwerk: Erdgeschoss, barrierefrei, mit Personenaufzug Ihre Vorteile: - Flexible Raumgestaltung durch Trockenbauwände - Perfekte Lichtverhältnisse durch großzügige Fensterfronten - Hervorragende Lage in einer gefragten und repräsentativen Umgebung - Ideale Eignung für verschiedenste Gewerbenutzungen Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine hochwertige Gewerbefläche in Ulm zu erwerben, die Ihnen maximale Gestaltungsfreiheit und eine erstklassige Lage bietet. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24163033 - 89077 Ulm

## Ausstattung und Details

- Fläche: 160 m<sup>2</sup>
- Fenster: Hochwertige Fenster
- Sanitärausstattung: Separate Damen- und Herrentoiletten
- Stellplätze: 2 Tiefgaragenstellplätze
- Baujahr: 2003
- Stockwerk: Erdgeschoss, barrierefrei, mit Personenaufzug

Objektnummer: 24163033 - 89077 Ulm

## Alles zum Standort

Die Stadt Ulm mit ihren etwa 122.000 Einwohnern (Stand 2015) liegt zentral im Süden Deutschlands am nord-westlichen Ufer der Donau und in direkter Nachbarschaft zur Partnerstadt Neu-Ulm, die gegenüber am süd-östlichen Donauufer angesiedelt ist. Die Donau stellt auf diesem Abschnitt zugleich die Landesgrenze zwischen Baden-Württemberg und Bayern dar. Dieser Grenze wird aber - zumindest in der Stadtpolitik und von den Bewohnerinnen und Bewohnern beidseits des Flusses - zumeist nur symbolischen Charakter beigemessen. Im Alltag haben sich beide Städte schon lange von wenig förderlichem Konkurrenzdenken verabschiedet. So gründeten sie bereits im Jahr 2000 den Stadtentwicklungsverband Ulm / Neu-Ulm, um so ihre strategischen Planungen und Zielsetzungen für die Zukunft optimal miteinander zu verbinden und abzustimmen. Auch im Bereich Tourismus haben Ulm und Neu-Ulm einen gemeinsamen Weg im Rahmen der "Ulm / Neu-Ulm Touristik" eingeschlagen. Letztlich entwickelte sich daraus eine Partnerschaft, die schon viele Früchte getragen hat und dabei zu einem wichtigen Bestandteil der Zukunftsplanung und Ausrichtung beider Städte wurde. Geographisch liegt Ulm auf der strategisch sehr bedeutsamen Entwicklungsachse Stuttgart (Entfernung ca. 90km) - Ulm - München (Entfernung ca. 170km) und ist mit ihren Anbindungen an zahlreiche wichtige Fernverkehrswege, wie etwa den Autobahnen A7 und A8, sowie den gut ausgebauten Bundesstraßen B10 und B311, optimal an das deutsche und europäische Fernstraßennetzwerk angebunden. Die Nähe zu den beiden Metropolregionen und Landeshauptstädten Stuttgart und München mit ihren internationalen Flughäfen, sowie dem Regionalflughafen „Allgäu-Airport“ in Memmingen (Entfernung ca. 60km) sorgt zudem für eine sehr gute Erreichbarkeit der Stadt aus dem Ausland. Aktuell erfährt die Stadt die Anbindung des Ulmer Hauptbahnhofs im Rahmen des Bahn-Großprojektes „Stuttgart21“ an die sogenannte "Magistrale für Europa", die von Paris bis nach Budapest führen wird. Die Bauarbeiten sind im vollen Gange - auch in Ulm wird dafür im großen Stil gebohrt und gebaggert. Im gleichen Zuge erfolgt dadurch die Anbindungen an die AlpTransit-Trasse durch den erst kürzlich fertiggestellten und alsbald eröffneten Gotthard-Basistunnel in der Schweiz über Stuttgart und München. Damit findet eine moderne und zukunftsgerichtete Vernetzung der Stadt mit dem europäischen Hochgeschwindigkeits-Schienennetz statt. Um einen reibungslosen Frachtverkehr auch in naher Zukunft zu gewährleisten und um Mensch, Umwelt und das Straßennetz zu entlasten, hat sich die Stadt Ulm außerdem zum Bau eines zusätzlichen Umschlagsbahnhofs für Frachtcontainer inklusive eines Servicecenters für Reparatur- und Depotleistungen im Ulmer Norden (Stichwort: „Gewerbegebiet Ulm-Nord“) entschieden. Der Umschlagsbahnhof hat bereits 2005 den Betrieb aufgenommen und soll aufgrund der guten Auslastung in absehbarer Zeit weiter ausgebaut werden.

Objektnummer: 24163033 - 89077 Ulm

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2024. Endenergieverbrauch beträgt 27.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24163033 - 89077 Ulm

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christiane Zimmermann

---

Ulmer-Tor-Straße 8-10 Biberach  
E-Mail: [biberach@von-poll.com](mailto:biberach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)