

Ulm

# Hochattraktive Gewerbefläche in der oberen Donaubastion in Ulm

CODE DU BIEN: 24163034



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

**PRIX DE LOYER: 1.800 EUR**

CODE DU BIEN: 24163034 - 89077 Ulm

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24163034 - 89077 Ulm

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24163034	Prix de loyer	1.800 EUR
Année de construction	2003	Coûts supplémentaires	392 EUR
		Office/Professional practice	Espace de bureau
		Surface total	ca. 160 m <sup>2</sup>
		État de la propriété	Bon état
		Espace locatif	ca. 160 m <sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24163034 - 89077 Ulm

## Informations énergétiques

Chauffage	Télé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	12.06.2024	Consommation finale d'énergie	27.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	A
		Année de construction selon le certificat énergétique	2003

CODE DU BIEN: 24163034 - 89077 Ulm

## La propriété





CODE DU BIEN: 24163034 - 89077 Ulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24163034 - 89077 Ulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24163034 - 89077 Ulm

## La propriété





CODE DU BIEN: 24163034 - 89077 Ulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24163034 - 89077 Ulm

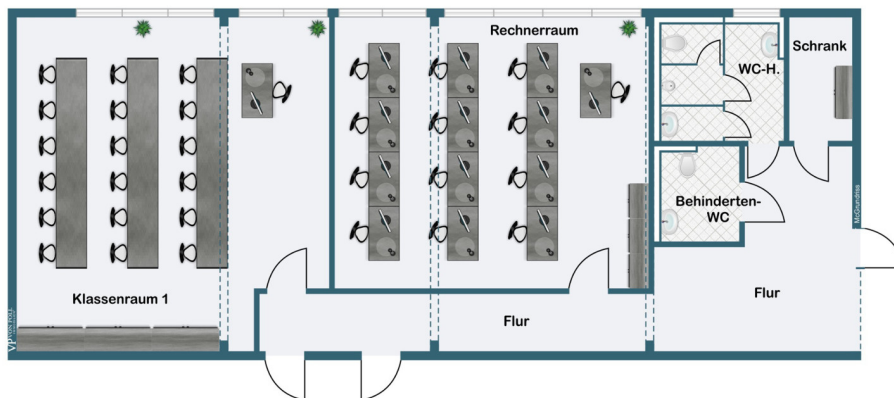
## La propriété





CODE DU BIEN: 24163034 - 89077 Ulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 24163034 - 89077 Ulm

## Une première impression

Flexible Gewerbefläche in Toplage – Ihr neuer Standort in der oberen Donaubastion, Ulm  
Diese attraktive Gewerbeinheit im Erdgeschoss der beliebten oberen Donaubastion in Ulm überzeugt durch ihre Vielseitigkeit und die ideale Lage. Auf großzügigen 160 m<sup>2</sup> bietet sich Ihnen eine flexibel gestaltbare Fläche, die sich dank Trockenbauwänden individuell an Ihre Bedürfnisse anpassen lässt. Ob als Büro, Praxis, Studio oder Verkaufsraum – die Möglichkeiten sind nahezu unbegrenzt. Die lichtdurchflutete Einheit beeindruckt durch ihre großen Fensterfronten, die nicht nur den Raum mit natürlichem Tageslicht erfüllen, sondern auch eine angenehme Arbeitsatmosphäre schaffen. Ergänzt wird dieser Komfort durch die Möglichkeit, einen vorhandenen Küchenanschluss nach Ihren Anforderungen zu aktivieren – ideal für Pausenräume oder eine kleine Teeküche. Auch die sanitären Einrichtungen lassen keine Wünsche offen: Separate Damen- und Herrentoiletten sorgen für eine optimale Nutzung, sei es durch Mitarbeiter oder Kunden. Zwei Tiefgaragenstellplätze stehen Ihnen ebenfalls zur Verfügung, um den Komfort für alle Besucher und Mitarbeiter zu maximieren. Weitere Parkplätze befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die zentrale Lage in der oberen Donaubastion bietet hervorragende Verkehrsanbindungen, der Bahnhof und die Innenstadt sind fußläufig zu erreichen und die Umgebung ist repräsentativ. Der gepflegte Bau aus dem Jahr 2003 ist ab sofort bezugsfertig und erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Komfort. Kostenübersicht: - Nettomiete: 1.800,00 € - Nebenkosten: 392 € - Stellplätze (2 Tiefgaragenplätze à 85 €) Gestalten Sie Ihre neue Gewerbefläche in Ulm nach Ihren Vorstellungen und profitieren Sie von einer repräsentativen Adresse, flexibler Raumaufteilung und exzellenten Rahmenbedingungen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Gelegenheit!



CODE DU BIEN: 24163034 - 89077 Ulm

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24163034 - 89077 Ulm

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24163034 - 89077 Ulm**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24163034 - 89077 Ulm

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)