



OBJEKT K2244 | 89073 ULM

Vielseitig nutzbare, aus 3 sep. Einheiten bestehende Wohn- und Gewerbeetage in der Ulmer Stadtmitte.

Kennung	K2244	
Eckdaten	Baujahr:	1966
	Zimmer:	11
	Wohnfläche:	ca. 204,00 m ²
	Verfügbar ab:	Sofortbezug möglich
	Heizungsart:	Zentralheizung, Fernwärme
	Etagezahl:	3
	Etage:	1
	Einbauküche vorhanden:	Ja
	Ausstattung Bad:	Dusche
	Rollladen vorhanden:	Ja
	Stellplatztyp:	Außenstellplatz, Garage
	Stellplatzanzahl:	1
	Garagenanzahl:	1
	Vermietet:	Nein
	Befeuerung/Energieträger:	Fernwärme
	Energieausweis:	Vorhanden
	Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
	Energieeffizienzklasse:	D
	Energiekennwert:	126,8 kWh/(m ² *a)
	Garagenkaufpreis:	28.000,00 €
	Stellplatzkaufpreis:	12.000,00 €

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 889.000,00 €

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.

EXPOSÉ

Objektbeschreibung

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

Das Zusammenlegen der 3 Einheiten ist aufgrund der zentralen Lage eine besonders attraktive Lösung, da dort die gesamte Etage als Steuerberater-/Rechtsanwaltskanzlei, als Arztpraxis oder als größeres Büro zu nutzen ist.

Aktuell werden die Einheiten 1 und 3 seit 40 Jahren als Wohnung genutzt und die Einheit 2 als Büro.





Lagebeschreibung

Zentrale Citylage

Ausstattung

Gewerbefläche: Gesamt 204,22 m² aufgeteilt
 Einheit 1: 87,25 m² (aktuell Wohnraum)
 Einheit 2: 57,48 m² (aktuell Büro)
 Einheit 3: 59,49 m² (aktuell Wohnraum)

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 Türostöcke und Türen
Erneuerung der Beleuchtungskörper

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

Sonstiges

Der Gesamt-Kaufpreis beträgt € 929.000,- , da die Garage und der Außenstellplatz noch 40.000,- € zuzüglich kosten.

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 Türostöcke und Türen

Erneuerung der Beleuchtungskörper

Einheit 3: Isolierglasfenster

Austausch aller Heizkörper und Sanitärbauteile

Bad neu saniert

Neue Türostöcke 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: Volls-service

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



EXPOSÉ

Die Objektbilder

Ruheraum Einheit1 - Ruheraum 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 - 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



Die Objektbilder

Chefzimmer Einheit 2 - Chefzimmer Einheit 2



Die Objektbilder

Chefzimmer Einheit 2 - Durchgang zu Einheit 1



Die Objektbilder

Personal Einheit 2 - Personal Einheit 2



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

Flur Einheit 2 - Flur Einheit 2



Die Objektbilder

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



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

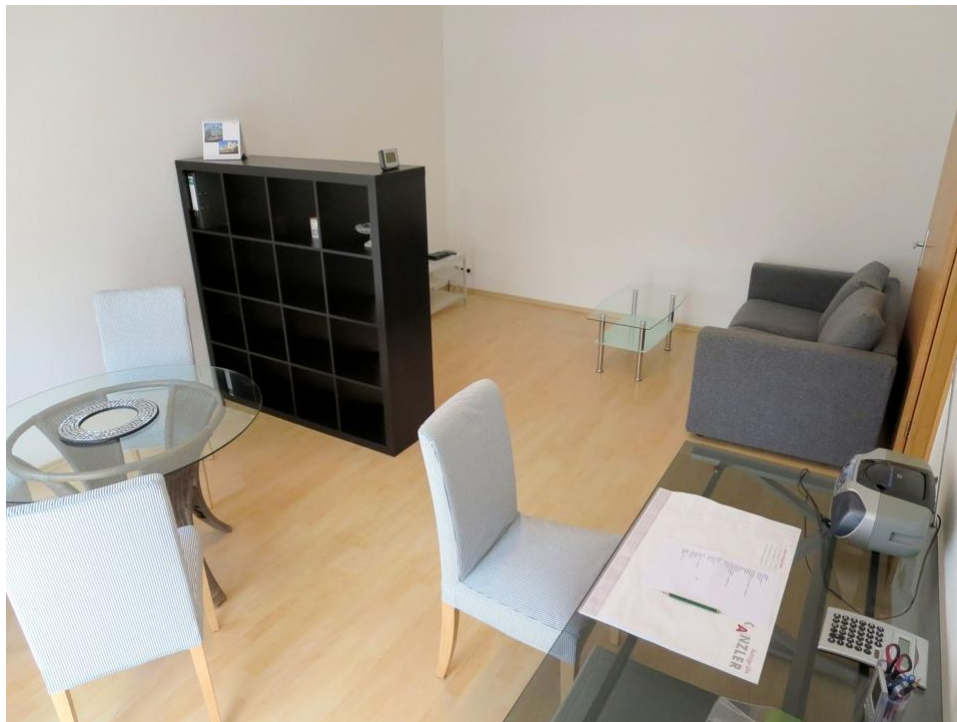
Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

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

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Wohnzimmer Einheit 3 - Wohnzimmer Einheit 3



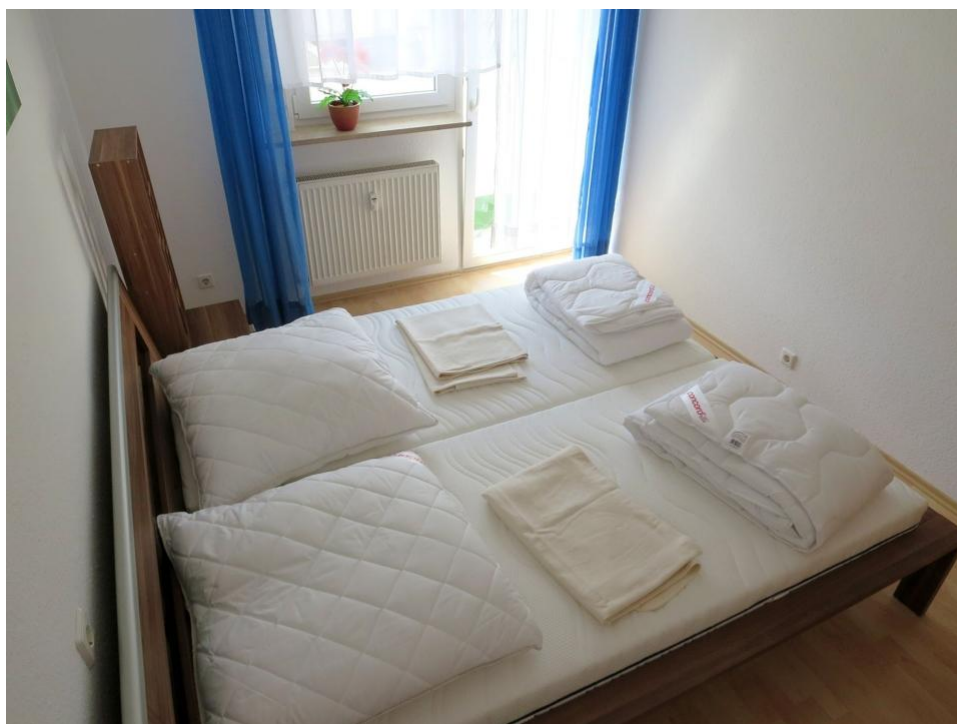
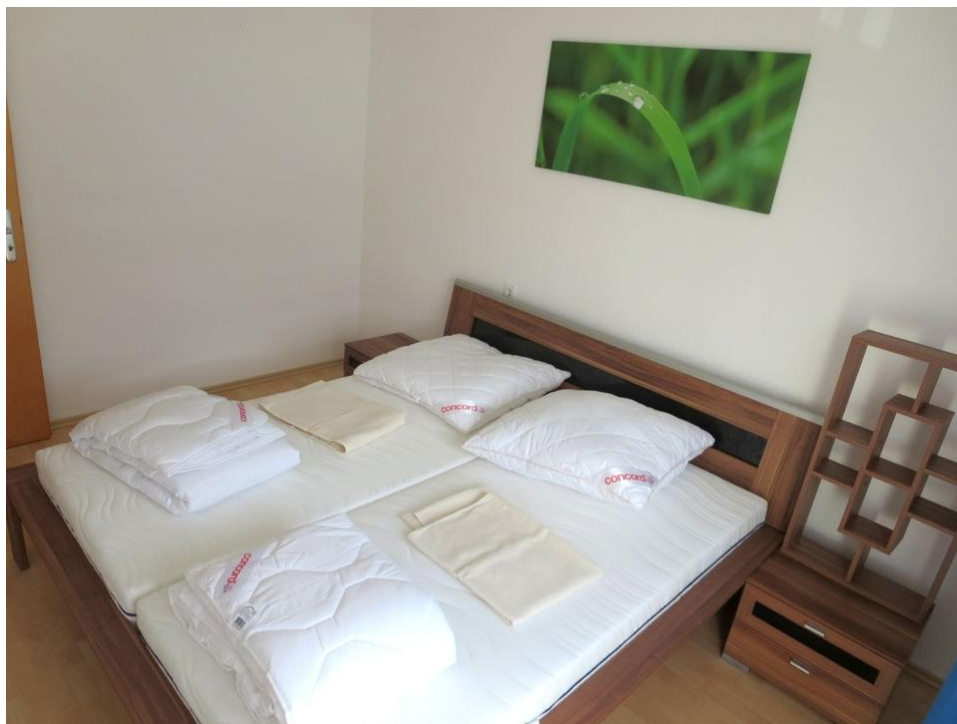
Die Objektbilder

Wohnzimmer Einheit 3 - Wohnzimmer Einheit 3



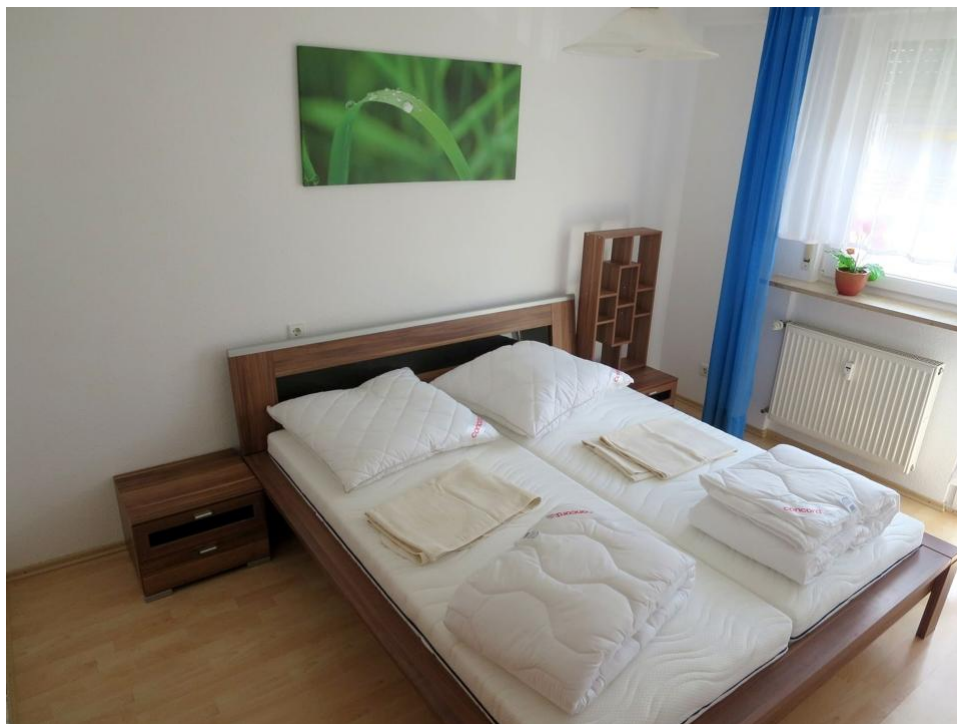
Die Objektbilder

Schlafzimmer Einheit 3 - Schlafzimmer Einheit 3



Die Objektbilder

Schlafzimmer Einheit 3 - Arbeitszimmer Einheit 3



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



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

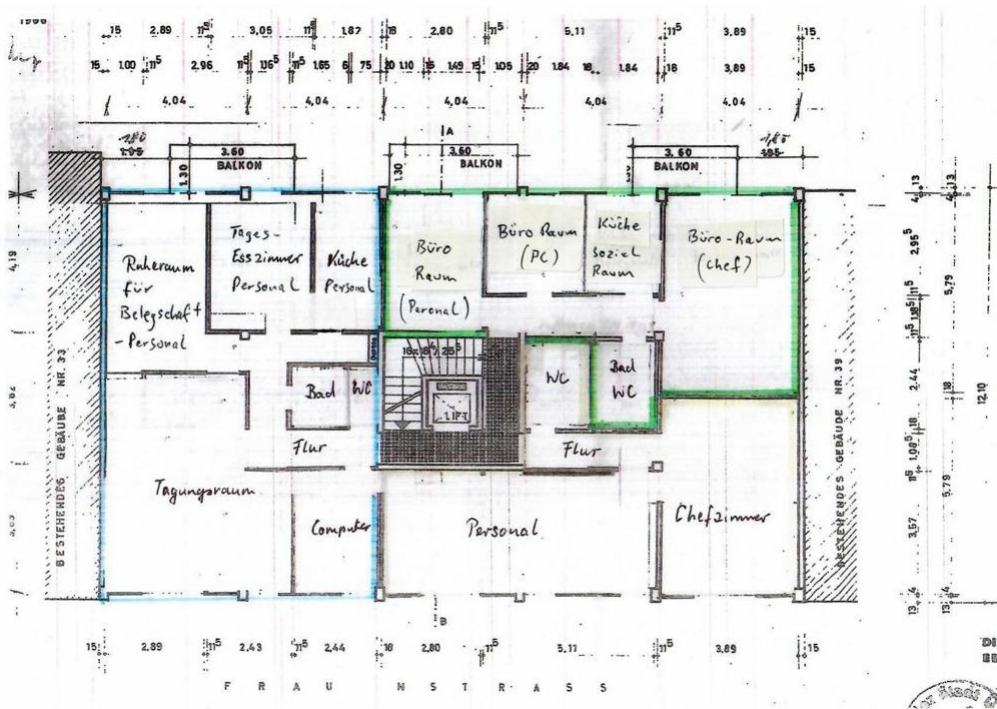
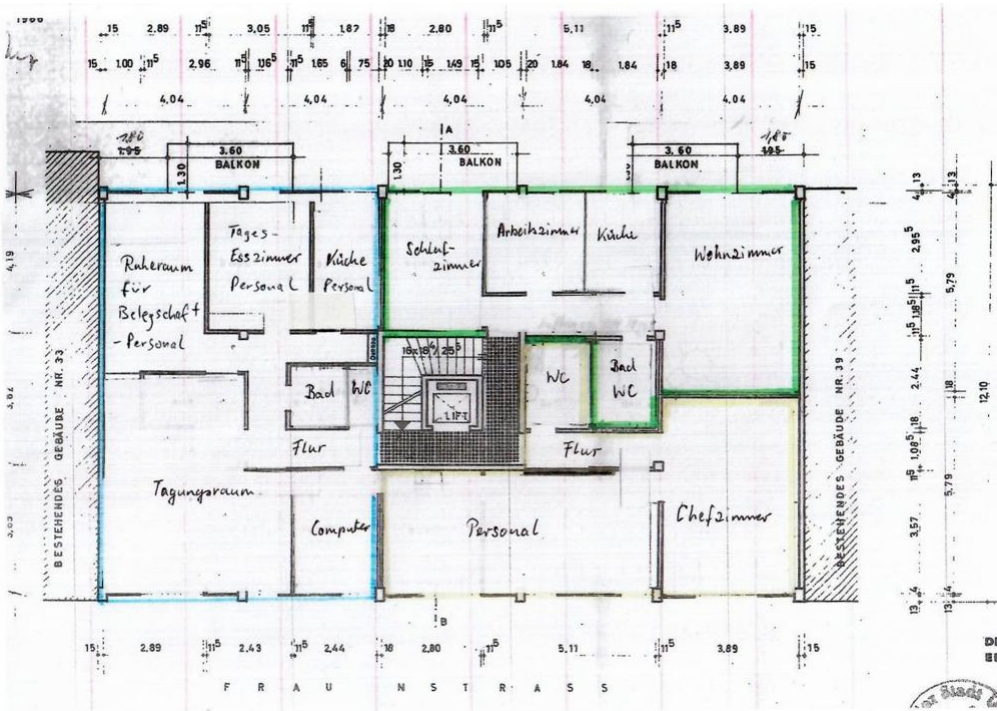
Balkon 2 Einheit 3 - Stellplatz Einheit 3



EXPOSÉ

Die Objektbilder

Grundrissplan aktuelle Aufteilung mit Wohnen - Grundrissplan Aufteilung Gewerbe



EXPÖSE