



OBJEKT V2262 | 89079 ULM

## Vielseitig nutzbares Büro-/Hallengebäude im Industriegebiet Ulmer Donautal

Kennung V2262

Eckdaten	Baujahr:	1976
	Gesamtfläche:	ca. 290 m <sup>2</sup>
	Produktionsfläche:	180 m <sup>2</sup>
	Verwaltung- / Servicefläche:	110 m <sup>2</sup>
	Verfügbar ab:	Ab 16.02.2026 möglich
	Heizungsart:	Zentralheizung
	Zustand:	Modernisiert
	Starkstrom:	Ja
	Garagenanzahl:	2
	Stellplatzanzahl:	4
	Befuerung/Energieträger:	Gas
	Energieausweis:	Vorhanden
	Ausweis erstellt am:	10.01.2028
	Ausweis gültig bis:	09.01.2028
	Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
	Energiekennwert Strom:	10,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
	Energiekennwert Wärme:	133,5 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
	Heizkosten in Nebenkosten:	Ja
	Kaution:	6.735,00 €
	Miete:	2.245,00 €
	Nebenkosten:	600,00 €

Mietpreis 2.245,00 € zzgl. Nebenkosten

### IHR ANSPRECHPARTNER

IBS Immobilien

IBS Immobilien Markus Kilian  
Georgstr. 14  
89077 Ulm

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

EXPOSÉ

Provision Auftraggeber des Maklers ist der Vermieter

Hinweis Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

## Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbares Büro-/Hallengebäude im Industriegebiet Ulmer Donautal gelegen. Gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen und für Mitarbeiter Anschluss an den ÖPNV



EXPOSÉ



## Ausstattung

Aufteilung: Hallen/Lagerfläche: 180 m<sup>2</sup>  
(Zusätzl. niedrige Abstellfläche auf Empore über der Lagerfläche,  
in der Flächenberechnung nicht enthalten)

Büro/Sozialräume: 110 m<sup>2</sup>  
3 Büroräume, Teeküche, 2x WC, mit separatem Eingang  
Sozialraum mit Umkleide und Dusche, WC, mit separatem Eingang

Bauweise:  
Halle: Massivbauweise mit Trapezwellblechdach mit neuer Dämmung  
Die Halle verfügt über ein elektr. Rolltor mit ca. 3,30 m Höhe und ca. 3,30 m Breite Durchfahrtsmaß

Kabelkanäle:  
DV-Dosen, Netzwerk  
Netzwerkschrank im Büro

Sonstige Ausstattung:  
Teeküche mit Kühlschrank u. Spüle  
Komplette Deckenbeleuchtung in Büros/Halle  
Einbauschränk weiß und Schreibtischtheke in Büro 3

Diverse Einbauten wie Regale etc. und Büromöbel können nach Absprache vom derzeitigen Mieter übernommen werden

## Sonstiges

Miete: € 2.245,00 + 19% MwSt. € 426,55 = € 2.671,55 Brutto-Kaltmiete p.m.

Nebenkostenvorauszahlung: € 600,00 + 19% MwSt. € 114,00 = € 714,00 Brutto-NK p.m.

EXPOSÉ



## Die Objektbilder

Halle - Halle



## Die Objektbilder

Lager - Lager



EXPOSÉ

**IBS Immobilien Markus Kilian**  
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272

E-Mail [info@ibs-immo-ulm.de](mailto:info@ibs-immo-ulm.de)  
Internet [www.ibs-immo-ulm.de](http://www.ibs-immo-ulm.de)



## Die Objektbilder

Lagerfläche Empore - Büro 2





## Die Objektbilder

Büro 1 - Büro 3



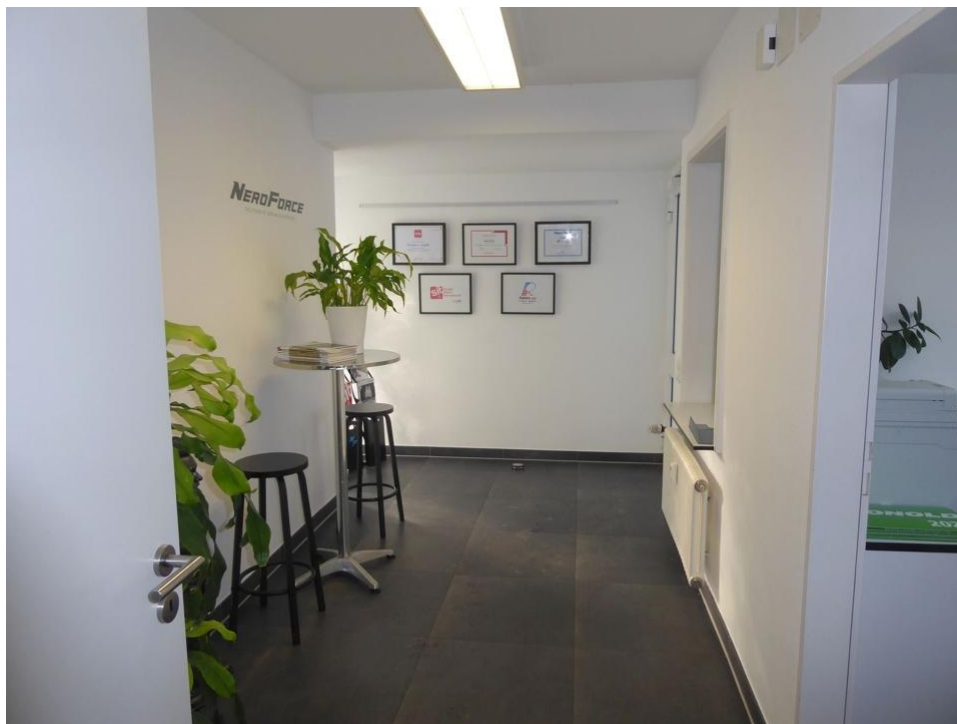
## Die Objektbilder

Büro 3 - Büro 3



## Die Objektbilder

Eingangsbereich - Teeküche



## Die Objektbilder

WC Damen - WC Herren





## Die Objektbilder

Sozialraum - Sozialraum



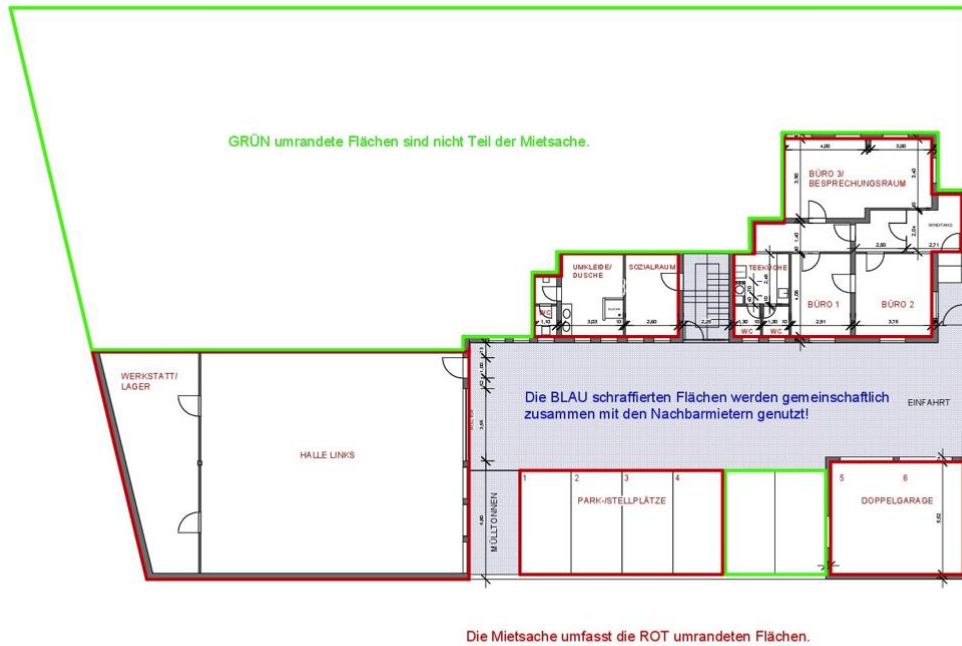
## Die Objektbilder

WC - Dusche



## Grundriss

Grundriss



EXPÖSÉ