



Ihr Ansprechpartner  
IBS Immobilien

IBS Immobilien Markus Kilian

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

## Vielseitige nutzbare Laden/Bürofläche in der Neu-Ulmer Innenstadt

Kennung	V 2023
Objektart	Verkaufsfläche
Baujahr	1956
Lage	Innenstadtlage zwischen Donau und Augsburg Str.
Lageart	Stadtzentrum
Miete	550,00 €
Miete pro	Monat
Nebenkosten	100,00 €
Heizkosten in Nebenkosten	Ja
Garagenmiete	60,00 €
Kaution	1.830,00 €
Gesamtfläche	54,5 m <sup>2</sup>
Lagerfläche	7,5 m <sup>2</sup>
Zustand	Modernisiert
Bodenbelag	Laminat
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausweis gültig bis	11.09.2024
Energieausweis liegt vor	Vorhanden
Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung/Energieträger	Gas
Energieausweisdatum	12.09.2014
Energiekennwert	149,4 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

EXPOSE

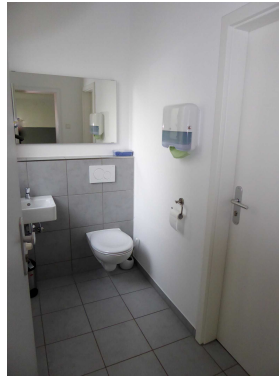
**Bezugstermin** Kurzfristig möglich  
**Provision** 2,38x Monatskaltmieten inkl. 19% MwSt.

## Objektbeschreibung

Vielseitig nutzbare Gewerbefläche in Neu-Ulmer Innenstadtlage zwischen Augsburg Str. und Donau gelegen. Die Räumlichkeiten eignen sich z.B. für Versicherung, Kosmetik/Nagelstudio, Schneiderei etc.

Das Objekt wird nicht als Imbiss o.ä. vermietet





## Lagebeschreibung

Zentrale Lage in der Neu-Ulmer Innenstadt. Sehr guter Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel, auch der Bahnhofpunkt Neu-Ulm und die Glacis-Galerie sind schnell zu Fuß erreichbar. Öffentliche Parkmöglichkeiten und Parkhäuser befinden sich in der Nähe.

## Ausstattung

Bodenbeläge: Laminatboden in allen Räumen  
Kabelkanäle und ausreichend Steckdosen in allen Räumen  
Deckenbeleuchtung

## Die Objektbilder

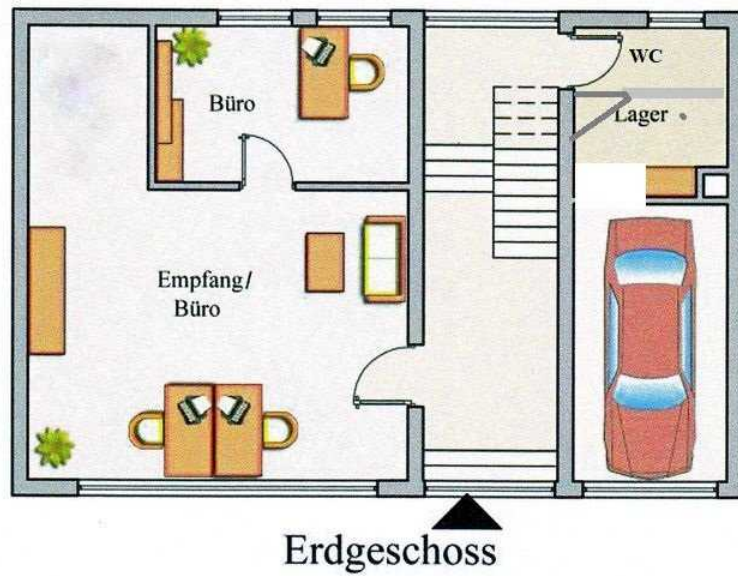
Lager – Aussenansicht



## Sonstiges

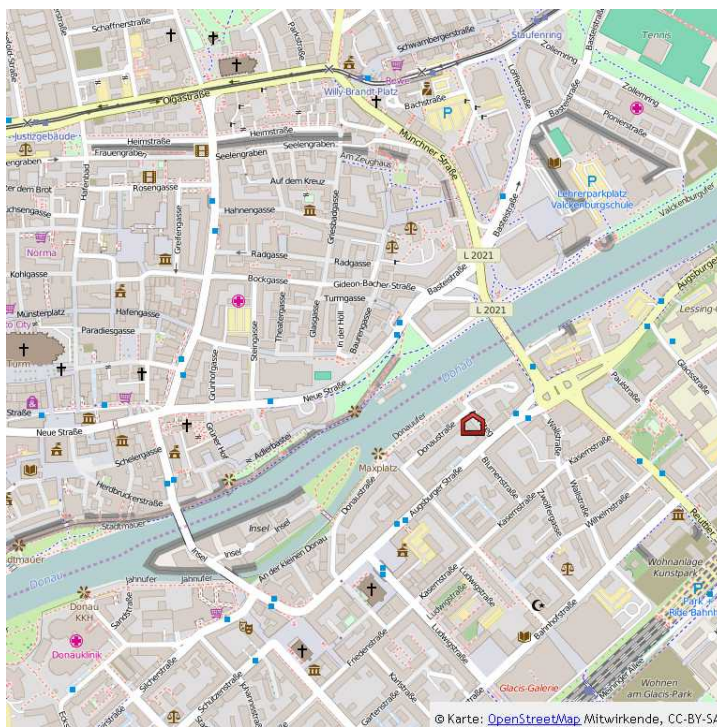
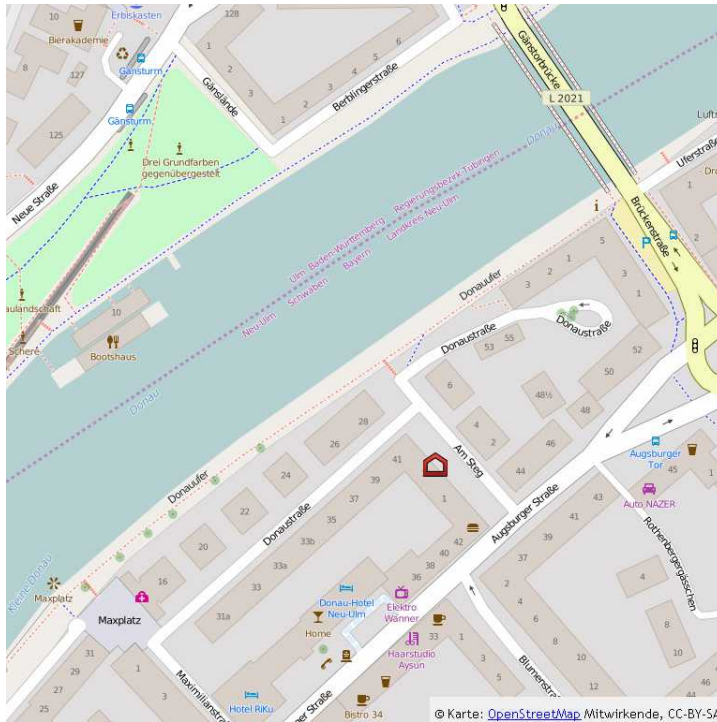
Ergänzung Energieausweis: Baujahr Anlagentechnik 2012

## Grundriss



## Umgebung

Mikro-Ansicht – Makro-Ansicht



IBS Immobilien Markus Kilian

Telefon 0731-9387272

Fax 0731-9386474

E-Mail [info@ibs-immo-uhl.de](mailto:info@ibs-immo-uhl.de)

Internet [www.ibs-immo-uhl.de](http://www.ibs-immo-uhl.de)