



## 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

OBJEKT V 2023 | 89231 NEU-ULM

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

Kennung V 2023

Eckdaten	<b>Baujahr:</b>	1956
	<b>Gesamtfläche:</b>	ca. 54,5 m <sup>2</sup>
	<b>Nutzfläche:</b>	ca. 54,5 m <sup>2</sup>
	<b>Ladenfläche:</b>	47 m <sup>2</sup>
	<b>Verfügbar ab:</b>	Sofortbezug möglich
	<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung
	<b>Zustand:</b>	Modernisiert
	<b>Bodenbelag:</b>	Laminat
	<b>Anzahl separater WCs:</b>	1
	<b>Garagenanzahl:</b>	1
	<b>Stellplatzanzahl:</b>	1
	<b>Stellplatztyp:</b>	Garage, Außenstellplatz
	<b>Räume sind veränderbar:</b>	Nein
	<b>Befuerung/Energieträger:</b>	Gas
	<b>Energieausweis:</b>	Vorhanden
	<b>Ausweis erstellt am:</b>	20.10.2024
	<b>Ausweis gültig bis:</b>	19.10.2034
	<b>Energieausweistyp:</b>	Verbrauchsausweis
	<b>Energieeffizienzklasse:</b>	D
	<b>Energiekennwert:</b>	106,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
	<b>Kaution:</b>	1.950,00 €
	<b>Kaltmiete:</b>	650,00 €
	<b>Nebenkosten:</b>	185,00 €

Mietpreis 650,00 € zzgl. Nebenkosten

Provision 2,38 Kaltmonatsmieten inkl. gesetzlicher MwSt.

Hinweis Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenvermietung vorbehalten. Der Mieter zahlt im Erfolgsfall an die Firma IBS Immobilien Markus Kilian eine Provision in Höhe von 2,38 Kaltmonatsmieten inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus der vertraglich festgelegten, monatlichen Kaltmiete. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Mietvertrag.

# EXPOSÉ

## 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/Gastronomie/Lebensmittelladen 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

## Sonstiges

Zusammensetzung Miete € 590,00 Laden/Büro + € 60,00 Garage = Gesamtkaltmiete € 650,00

EXPOSÉ

## Die Objektbilder

Büro 2 - WC



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

Telefon 0731-9387272  
Fax 0731-9386474

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)

EXPOSÉ

## Die Objektbilder

Lager - Außenansicht



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

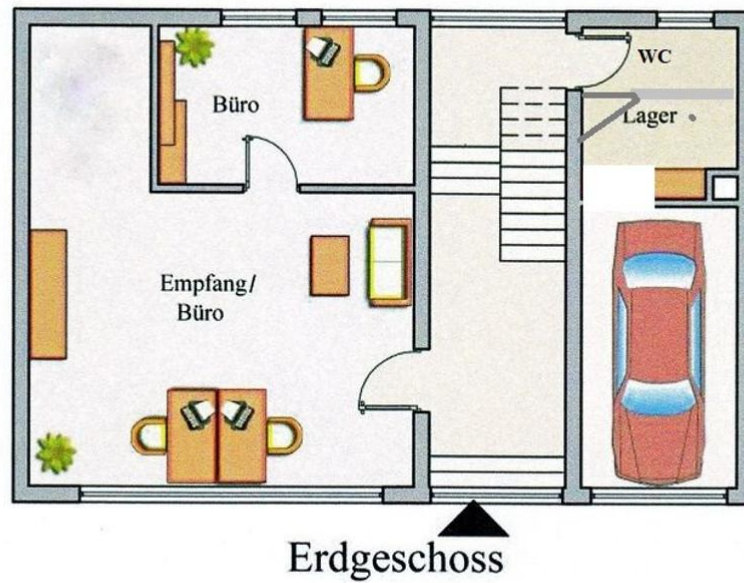
Telefon 0731-9387272  
Fax 0731-9386474

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)

EXPOSÉ

## Grundriss

Grundriss EG 01



EXPOSÉ

**IBS Immobilien Markus Kilian**

Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272  
Fax 0731-9386474

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)