



OBJEKT 1508

**Gewerbefläche inkl. Wohnhaus in beliebter Gewerbelage von Ulm/
Böfingen**

**Eberhard-Finckh-Strasse 5
89075 Ulm-Böfingen**

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE

Eckdaten Gewerbefläche

Baujahr:	1963/1984
Gesamtfläche:	ca. 866 m²
Grundstücksfläche:	ca. 1.439 m²
Nutzfläche:	ca. 1.100 m²
Gewerbefläche:	ca. 866,00 m²
Produktionsfläche:	577,33 m²
Bürofläche:	56,47 m²
Kellerfläche:	ca. 127,86 m²
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenanzahl:	2
Zustand:	Gepflegt
Bodenbelag:	Linoleum, Teppichboden, Fliesen, Stein, Parkett
Hallen-/ Geschosshöhe:	3,16 m
Zulieferung:	Direkter Zugang
Starkstrom:	Ja
Hebebühne:	Nein
Klimaanlage:	Nein
Treppen:	Steintreppe
Aufzug:	Lastenaufzug
Garagenanzahl:	1 Doppelgarage
Stellplatzanzahl:	8
Stellplatztyp:	Außenstellplatz, Garage
Vermietet:	Ja
Befeuern/Energieträger:	Fernwärme
Energieausweis:	Vorhanden
Ausweis gültig bis:	03.10.2027
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE

Energieeffizienzklasse:	C
Energiekennwert:	66,9 kWh/(m²*a)
Energiekennwert Strom:	14,4 kWh/(m²*a)
Energiekennwert Wärme:	95,6 kWh/(m²*a)
Fahrzeit Flughafen:	60 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	12 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	5 min
Gleisanschluss:	Nein

Eckdaten Wohnhaus

Baujahr:	1967
Zimmer:	8
Wohnfläche:	ca. 149,70 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 1.439 m ²
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	2
Letzte Modernisierung:	2018
Zustand:	Gepflegt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Parkett, Linoleum, Fliesen, Teppichboden
Einbauküche vorhanden:	Ja
Einliegerwohnung:	Nein
Ausstattung Bad:	Badewanne, Dusche, Fenster, WC
Badezimmer:	1
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	1
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1 Einzelgarage
Stellplatzanzahl:	1
Stellplatztyp:	Außenstellplatz, Garage
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Terrasse vorhanden:	Ja, zzgl. separate Dachterrasse
Schlafzimmer:	4
Wintergarten vorhanden:	Ja
Swimmingpool vorhanden:	Nein
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE

Befuerung/Energieträger:	Fernwärme
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	C
Energiekennwert:	66,9 kWh/(m²*a)

Kaufpreis

Auf Anfrage

Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

Ansprechpartner

Jürgen Gans
T: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de

Objektbeschreibung

Die Gewerbefläche befindet sich in einem Gebäude aus dem Jahr 1963 sowie einem Erweiterungsbau aus dem Jahr 1984. Beide Gebäude sind in 3 Etagen aufgeteilt. Die Energieeffizienzklasse der Immobilie ist C, was auf eine gute Energieeffizienz hinweist. Die Gewerbeanlage verfügt über 8 Parkplätze und einer Doppelgarage auf einer Grundstücksfläche von 1439 m². Das Grundstück ist über 2 separate Hofzugänge erschlossen, somit besteht eine Zugangs- und eine Abgangsmöglichkeit. Die Heizung erfolgt über eine Zentralheizung, welche an das Fernwärmenetz angeschlossen ist.

Die Räumlichkeiten der Gewerbefläche bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. So ist eine Nutzung als Betriebsfläche für IT, Schulung, Labor, Beratung oder Produktion und Assembling nur einige Beispiele. Mit einer Gesamtfläche von 866 m² sind ausreichend Platz und Raum vorhanden, um individuelle Bedürfnisse zu erfüllen. Die Etagen sind großzügig gestaltet und bieten viel Tageslicht durch große Fensterfronten und besticht durch ihre Flexibilität und Funktionalität. Die Bauweise entspricht einer Stahlbetonständerart im Rastermaß. Der derzeitige Grundriss wurde auf die Bedürfnisse des derzeitigen Mieters angepasst und kann jederzeit zurück gebaut werden.

Die Immobilie ist derzeit vermietet, was eine sofortige Einnahmequelle für den neuen Besitzer darstellt. Durch die zentrale Lage und die gute Verkehrsanbindung ist die Gewerbefläche attraktiv sowohl für Angestellte als auch Kunden. Die umliegende Infrastruktur ist gut ausgebaut, was den Standort noch attraktiver macht. Insgesamt bietet die Immobilie eine ideale Investitionsmöglichkeit mit langfristigem Nutzen.

Das gepflegte Wohnhaus besticht durch seine großzügige Wohnfläche von 149.7 m² auf dem Grundstück der Gewerbeanlage. Das in Massivbauweise gebaute Haus mit Flachdach wurde im Jahr 1967 erbaut und zuletzt 2018 modernisiert. Es verfügt über insgesamt 8 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, 1 Badezimmer sowie eine Gartenterrasse, eine Dachterrasse und einen Balkon. Zudem bietet die Immobilie einen ruhigen, uneinsehbaren Garten.

Die Räumlichkeiten der Immobilie sind sowohl funktional als auch gemütlich gestaltet. Im Erdgeschoss befinden sich ein geräumiges Wohnzimmer, eine voll ausgestattete Küche, ein Esszimmer sowie ein Hauswirtschaftsraum und das Gäste-WC. Des Weiteren haben Sie hier einen direkten Zugang auf eine Terrasse, welche Sie in den Garten des Hauses führt. Im Obergeschoss finden sich die Schlafzimmer, sowie ein Gästezimmer mit Zugang zur Dachterrasse und ein Abstellraum. Das Tageslichtbadezimmer rundet das Obergeschoss ab. Der Balkon mit einer Fläche von 5.88 m² lädt zum Entspannen und Genießen der Umgebung ein.

Der gepflegte Zustand des Gebäudes sowie der ruhige und großzügige Garten bietet Familien genug Platz, um den Lebensmittelpunkt zu schaffen.

Lage

Die Gewerbefläche befindet sich in dem Stadtteil Böfingen, welcher im Nord-Osten der Stadt liegt und als Gewerbelage bekannt ist. In unmittelbarer Umgebung finden sich diverse Geschäfte, Restaurants und Bürogebäude. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist sehr gut, sodass die Gewerbefläche sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, wie der Stadtbahn, sehr gut erreichbar ist.

Die Stadt Ulm, in der sich die Immobilie befindet, ist ein wirtschaftliches Zentrum in der Region und bietet zahlreiche Arbeitsmöglichkeiten sowie ein vielfältiges kulturelles Angebot. Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut mit guten Verkehrsanbindungen und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten für die Bewohner. Die BAB 7 und BAB 8 sind in ca. 5 Minuten erreichbar, die Stadttangente in Richtung Wissenschaftsstadt und Universität sowie zum Containerbahnhof – Nord und ins Industriegebiet Donautal befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Die Region zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus. Die landschaftlich reizvolle Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung. Zudem gibt es eine gute wirtschaftliche Entwicklung und eine hohe Lebensqualität für die Einwohner.

Ulm ist in einem Städteranking vom Forschungsinstitut Prognos als attraktivste Großstadt Deutschlands 2024, unter 68 bewerteten Städten, ausgezeichnet worden.

Ausstattung Gewerbehalle

Gewerbehalle 1, Baujahr 1963 mit ca. 547,55 qm:

Untergeschoss:

- Lager
- Aufzug
- Heizraum
- Archivraum

Erdgeschoss:

- Betriebsfläche
- 3 Büros inkl. C3 Verkabelung
- Wareneingang
- Serverraum
- Aufzug

Obergeschoss:

- Betriebsfläche
- Aufzug

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE

Gewerbehalle 2 Baujahr 1984 mit ca. 334,98 qm:

Untergeschoss:

- Lager

Erdgeschoss:

- Betriebsfläche
- 1 Büro
- Warenausgang
- Aufenthaltsraum
- Küche inkl. Einbauküche
- WC- Damen
- WC- Herren
- Doppelgarage

Obergeschoss:

- Betriebsfläche
- WC Herren
- WC Damen

Ausstattung Wohnhaus mit ca. 150 qm:

Erdgeschoss:

- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Küche
- Gästetoilette
- Garderobe
- Ausgang mit Wintergarten
- Terrasse

Obergeschoss:

- 3 Schlafzimmer
- Gästezimmer
- Tageslichtbadezimmer mit Dusche, Badewanne und WC
- Balkon
- Dachterrasse mit ca. 16qm

Untergeschoss:

- 3 Kellerräume (1 separatem Aussenzugang)
- Heizung
- Tiefkellerraum

Sonstiges:

- Garage
- Mieteinnahmen aktuell 4.625,00 € mtl.

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE

Renovierungs und Sanierungsmaßnahmen:

Erneuerung Fenster Wohnhaus ca. 2012
Alle Gebäude frische Aussenfarbe 2014
Erneuerung Entwässerung Hoffläche 2014
Erneuerung Flachdach Geschäftsgebäude ca. 2016
Erneuerung elektr. Steuerung der Heizungsanlage 2018
Erneuerung Flachdach Eingang Wohnhaus ca. 2018
Erneuerung Anstrich Garage und Hauseingang 2023
Installation Zugangstor Grundstück 2024

Sonstiges

Die Angaben im Exposé beruhen auf Informationen durch den Verkäufer, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher keine Haftung übernehmen.



Innenhof



Gewerbeansicht



Gewerbeansicht



WC Herren EG



WC Damen EG



Raum Rolltor und Freifläche EG



OG Raum 3 hinten



OG Raum 3 hinten



OG Raum 2 vorne



OG Raum 2 vorne



OG Raum 2 hinten



OG Raum 1 vorne



OG Raum 1 vorne



OG Raum 1 vorne



OG Raum 1 vorne



OG Raum 1 hinten



OG Raum 1 hinten



OG Raum 1 hinten



OG Raum 1 hinten



OG Flur zur Raum 3 hinten



OG Flur zu Raum 1 + 3 hinten



OG Ausgang und Aufzug



Eingang Rolltor mit Schleuse



EG Raum 2



EG Küche



EG Freifläche



EG Büro 1 20180307_092642



EG Blick von Rolltor und Freifläche 20180307_092834



Garten mit Terrasse Wohnhaus



Wohnhausansicht



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Kueche1



Kueche3



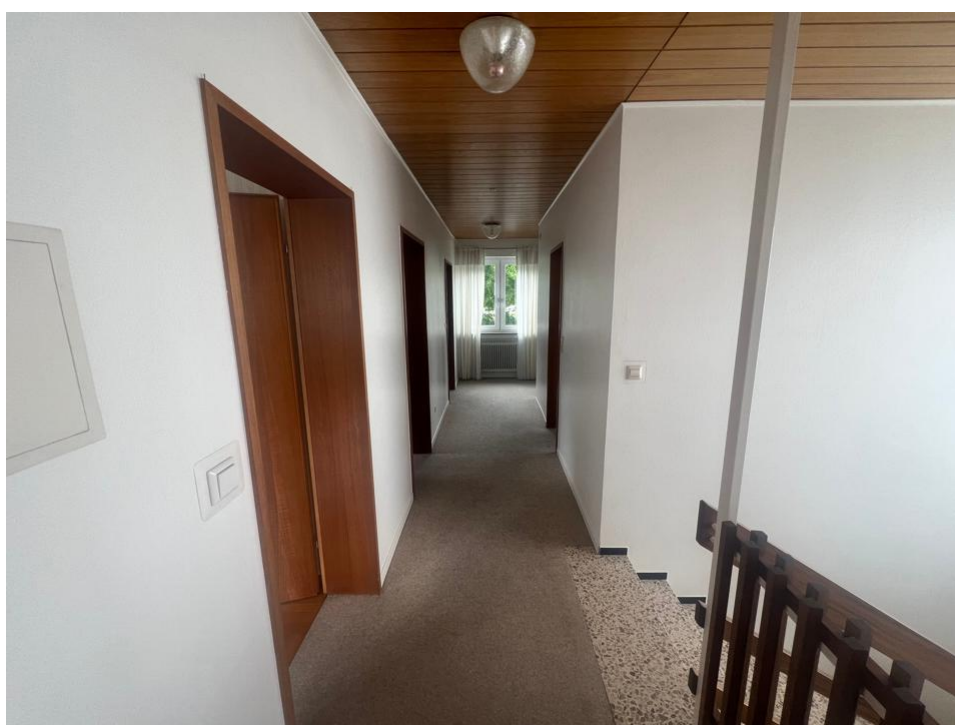
Bad



Bad



Bad



Hausgang OG



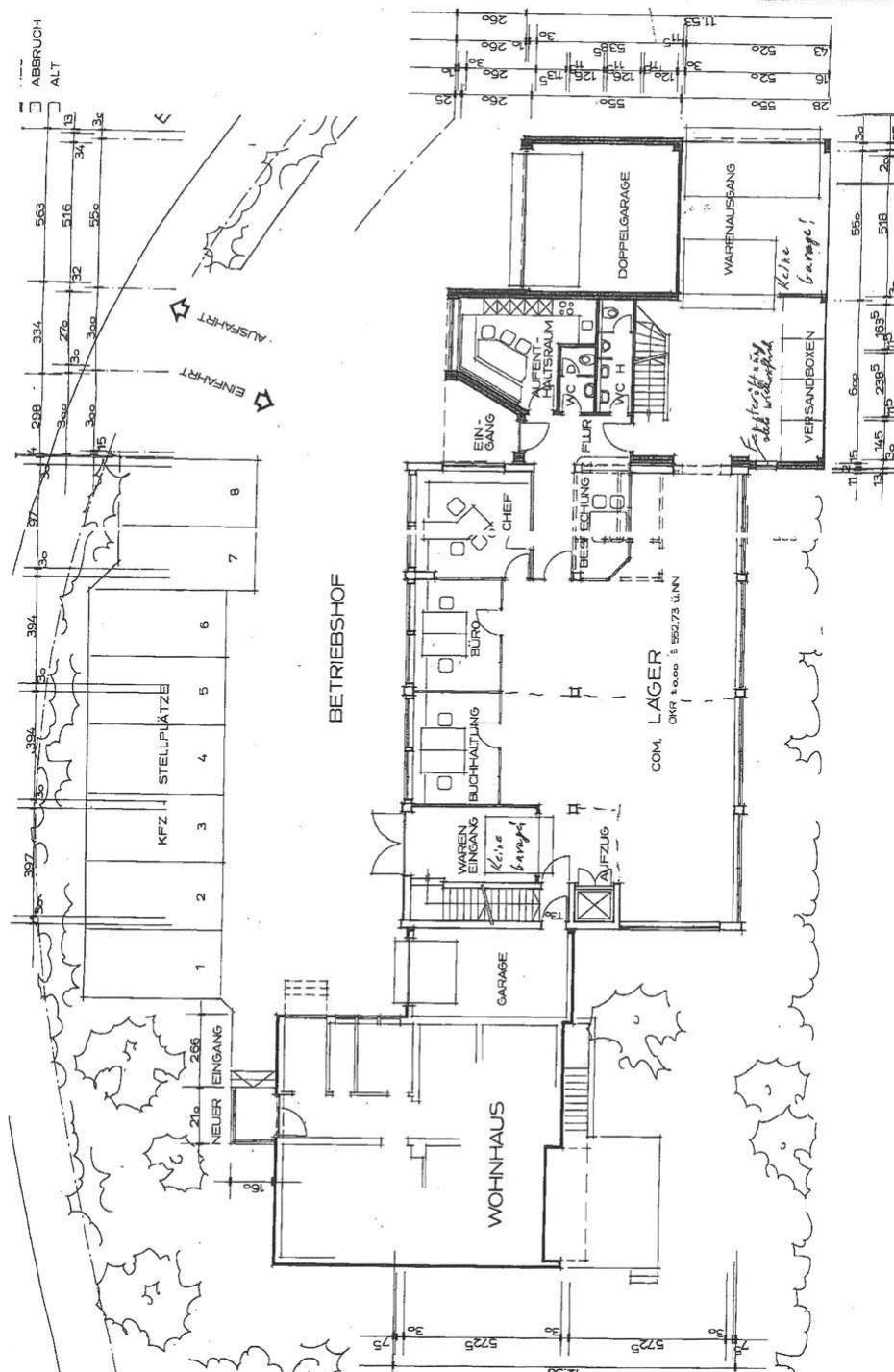
Schlafzimmer



Zimmer OG



Garten



Grundriss