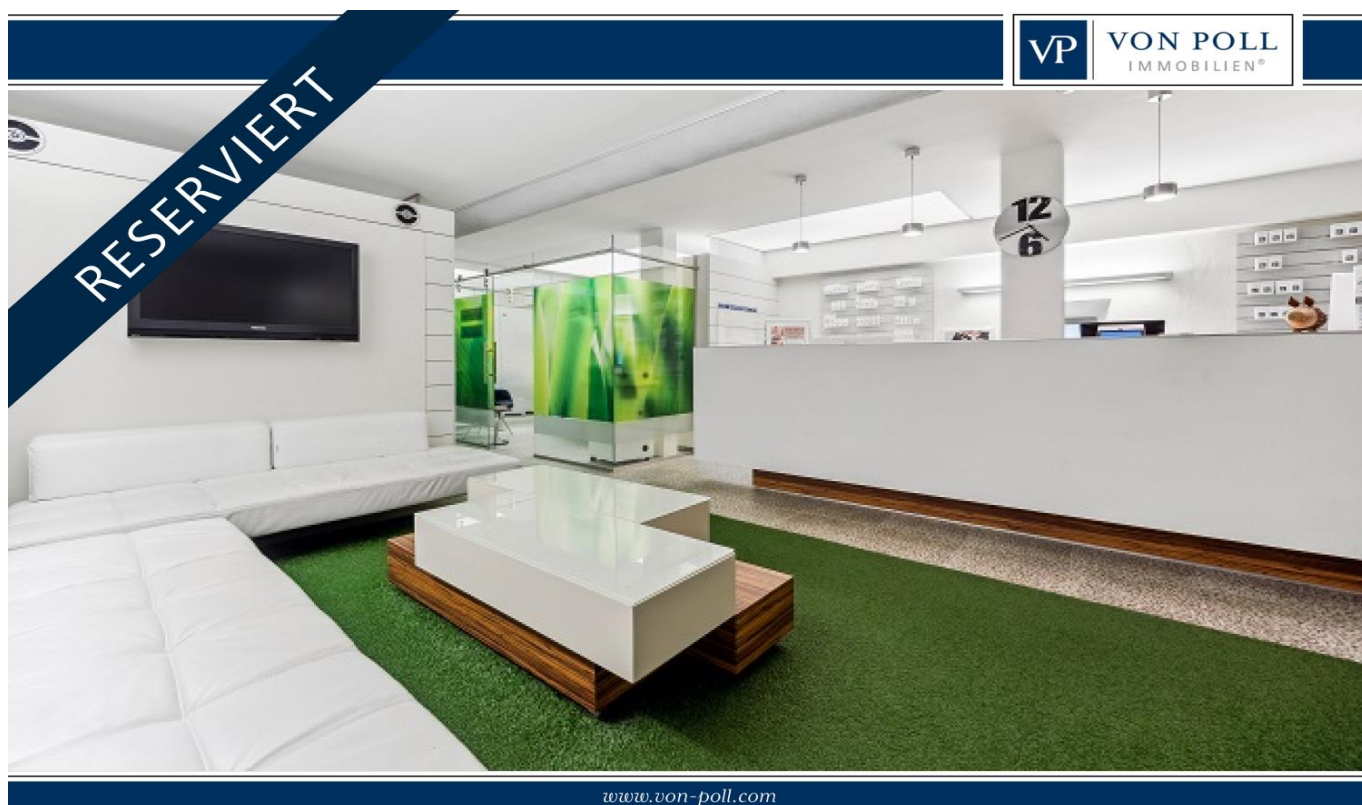


Ulm

# Neuwertige Büro-/Praxisräume direkt am Münsterplatz

VP azonosító: 23069006



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 650.000 EUR

VP azonosító: 23069006 - 89073 Ulm

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23069006 - 89073 Ulm

## Áttekintés

|                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| VP azonosító            | 23069006             |
| Tet? formája            | Nyeregtet?           |
| AZ INGATLAN<br>ELÉRHET? | megállapodás szerint |
| ÉPÍTÉS ÉVE              | 2007                 |

|                         |                                                                                       |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                 | 650.000 EUR                                                                           |
| Iroda/rendel?           |                                                                                       |
| Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Teljes terület          | ca. 132 m <sup>2</sup>                                                                |
| Kivitelezési<br>módszer | Szilárd                                                                               |
| Hasznos terület         | ca. 0 m <sup>2</sup>                                                                  |

VP azonosító: 23069006 - 89073 Ulm

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |                                                                  |                     |
|---------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiaforrás                                     | FERN       | Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 14.07.2024 | Végs?<br>energiafogyasztás                                       | 122.00 kWh/m²a      |
|                                                   |            | Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |

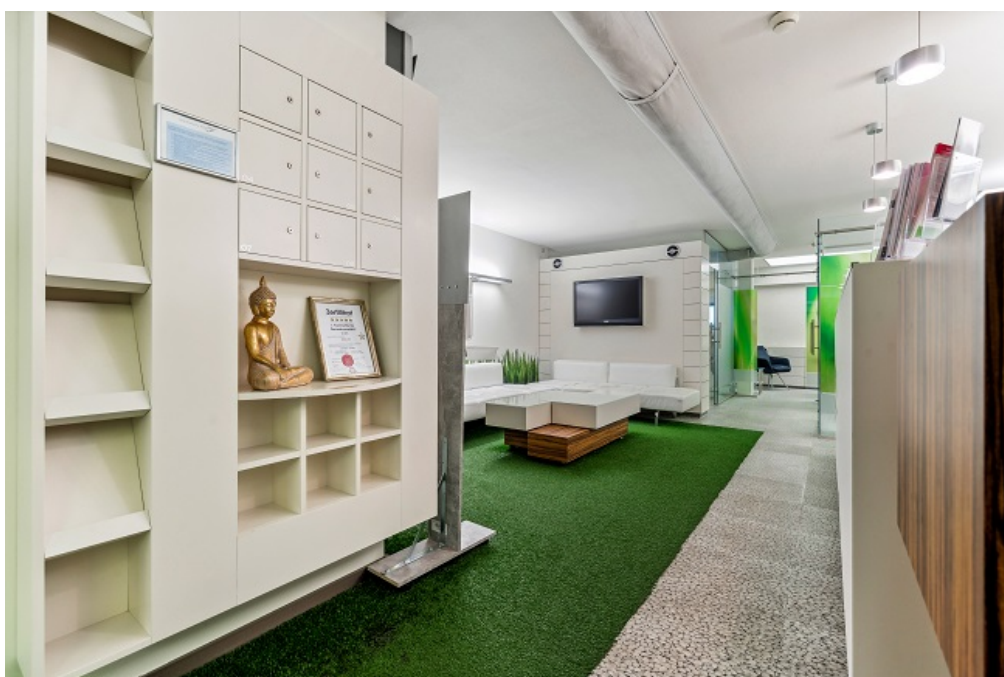
VP azonosító: 23069006 - 89073 Ulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 23069006 - 89073 Ulm

## Az ingatlan





VP azonosító: 23069006 - 89073 Ulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 23069006 - 89073 Ulm

## Az ingatlan





VP azonosító: 23069006 - 89073 Ulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 23069006 - 89073 Ulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 23069006 - 89073 Ulm

## Az ingatlan





VP azonosító: 23069006 - 89073 Ulm

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.  
T.: 0731 - 97 73 89 0

*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

[www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Wollen Sie wissen, was Ihre Immobilie wert ist?  
Das geht bei uns auf's Haus.

Nutzen Sie unser Angebot für eine kostenfreie und professionelle Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.  
Gerne beraten wir Sie persönlich und individuell – jetzt Termin vereinbaren unter: 0731 - 97 93 89 0

VP azonosító: 23069006 - 89073 Ulm

## Az els? benyomás

Die repräsentative Gewerbefläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Innenstadtlage - direkt am Münsterplatz. Dank einer durchdachten Raumaufteilung entsteht auf ca. 132 m<sup>2</sup> eine angenehme Arbeitsatmosphäre. Die Immobilie wurde bisher als Dermatologische Praxis betrieben, bietet jedoch zahlreiche Möglichkeiten. Mit ihrer optimalen Lage und flexiblen Raumaufteilung ist diese Gewerbeeinheit ein echtes Juwel für Unternehmerinnen und Unternehmer. Der Eingangsbereich der Gewerbeeinheit besticht durch einen großzügigen Empfangsbereich, der den ersten Eindruck bei Kunden und Besuchern prägt. Hier können Sie Ihre individuellen Gestaltungsideen einbringen und Ihre Gäste professionell empfangen. Darüber hinaus ermöglicht er eine effiziente Arbeitsorganisation und sorgt für einen reibungslosen Ablauf Ihres Geschäftsbetriebes. Die Gewerbeeinheit verfügt weiter über 5 Behandlungsräume, eine Küche, 2 Toiletten, ein kleines Badezimmer (mit Dusche) und einer Umkleide. Die eingebauten Tageslichtmodule sorgen den ganzen Tag über für angenehme Lichtverhältnisse. Die verbauten Einbauschränke, Küche etc. sind im Kaufpreis enthalten. Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz (Duplexparker) und ein Kellerabteil. Das Gebäude wird durch einen Hausmeisterservice inkl. Winterdienst betreut. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktanfrage. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeitet werden können.



VP azonosító: 23069006 - 89073 Ulm

## Részletes felszereltség

- Extra angefertigte, hochwertige Designereinbauschränke
  - Einbauküche (inkl. Waschmaschine),
  - extra angefertigte Glaselemente mit Schiebetüren
  - Belüftungssystem
  - Klimaanlage
  - Personenaufzug (barrierefrei)
  - Anlage (Multiroomsystem?.....)
  - Großer Bildschirm im Wartebereich
- uvm

VP azonosító: 23069006 - 89073 Ulm

## Minden a helyszínról?

Zentrale Lage in der Ulmer Innenstadt Parkmöglichkeiten bieten u.a. die naheliegenden Parkhäuser. In nur 5 Gehminuten entfernt befindet sich die Haltestelle "Ulmer Rathaus", die von vielen Buslinien umliegender Ortschaften angefahren wird.

VP azonosító: 23069006 - 89073 Ulm

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.7.2024. Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.  
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VP azonosító: 23069006 - 89073 Ulm

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marion Leplat

---

Turm-gasse 13 Ulm  
E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)