



OBJEKT 1527

## Vollvermietetes Geschäftshaus in exponierter Lage in Ulm-Wiblingen

DREIFALTIGKEITSWEG 13  
89079 ULM-WIBLINGEN

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE

## Eckdaten

Baujahr:	1962
Zimmer:	38
Gesamtfläche:	ca. 1.426 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 1.399 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche:	ca. 2.259,39 m <sup>2</sup>
Bürofläche:	1.183 m <sup>2</sup>
Kellerfläche:	ca. 689 m <sup>2</sup>
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	2
Zustand:	Gepflegt
Räume sind veränderbar:	Ja
Bodenbelag:	Teppichboden, Linoleum, PVC
Klimaanlage:	Ja
Rollladen:	Ja
Anzahl separater WCs:	5
Kantine vorhanden:	Nein
Einbauküche vorhanden:	Ja
Barrierefrei:	Nein
Stellplatzanzahl:	15
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Befeuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	C
Energiekennwert:	174,6 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energiekennwert Strom:	7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energiekennwert Wärme:	147,2 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energie mit Warmwasser:	Nein

### Lonetal-Immobilien

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

# EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —

Fahrzeit Autobahn:	3 min
Fahrzeit Flughafen:	40 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	10 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	4 min
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	876,00 €

Kaufpreis

1.980.000,00 €

Käuferprovision

3,57 inkl. gesetzlicher MwSt.

Ansprechpartner

Jürgen Gans

T: +49 7336 9689881

[info@lonetal-immobilien.de](mailto:info@lonetal-immobilien.de)

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

[info@lonetal-immobilien.de](mailto:info@lonetal-immobilien.de) | [www.lonetal-immobilien.de](http://www.lonetal-immobilien.de)

EXPOSE

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein vollvermietetes Geschäftshaus, das 1962 auf einem großzügigen Grundstück von 1.426 m<sup>2</sup> errichtet wurde. Die Immobilie ist teilunterkellert und bietet damit zusätzliche Nutzflächen, die vielseitig einsetzbar sind. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst insgesamt 12 Mieteinheiten, die derzeit vollständig vermietet sind und somit eine stabile Einnahmequelle sichern.

Die Immobilie verfügt über 15 Stellplätze auf dem Grundstück, von denen derzeit einer mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge ausgestattet ist. Das Außenareal rundet den gepflegten Gesamteindruck des Gebäudes ab und sorgt für eine repräsentative Wirkung.

Das Geschäftshaus befindet sich in einem guten Zustand und wurde laufend instandgehalten. Jede Mieteinheit wurde individuell und teils hochwertig ausgebaut, sodass sie den unterschiedlichen Bedürfnissen der Mieter angepasst sind. Die Ausstattung entspricht übergeordnet einem mittleren Ausbaustandard und überzeugt durch Funktionalität und Zweckmäßigkeit. Dadurch wird das Objekt verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten gerecht und kann flexibel für gewerbliche Zwecke angepasst werden.

Im Jahr 2023 wurde die gesamte Heizungsanlage umfangreich saniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Die Umstellung auf ein energieeffizientes Brennwert-Gaskesselsystem mit Hocheffizienzpumpen sowie eine elektronische Heizkreisregelung gewährleistet eine hervorragende Energieeffizienz. Ein neu installierter Heizwasserspeicher erlaubt zudem die Einbindung einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Im Zuge der Sanierung wurden auch Wärmedämmmaßnahmen gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) umgesetzt.

Eine statische Prüfung hat ergeben, dass eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes möglich ist. Dies bietet ein erhebliches Zukunftspotenzial für nachhaltige Energieerzeugung und kann zur weiteren Reduzierung der Betriebskosten beitragen.

Die renditestarke Liegenschaft erwirtschaftet nachstehende Jahresnettomieten (ca. Angaben und gerundet):

Jahresmiete netto kalt in Höhe von ca. 100.000 €

Jährliche Nebenkosten in Höhe von ca. 30.000 €

Jahresmiete netto warm in Höhe von ca. 130.000 €

## Lage

Die Immobilie im Gewerbegebiet Ulm-Wiblingen liegt in einer strategisch günstigen Lage, die sich ideal für Unternehmen aus verschiedenen Branchen eignet. Wiblingen ist ein aufstrebendes Gewerbegebiet, das eine gute Mischung aus Industrie- und Dienstleistungsunternehmen bietet.

- **Zentrale Anbindung:** Die Immobilie ist direkt an die Bundesstraße B30 angebunden, die eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und Autobahnen ermöglicht.
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:** In der Nähe befinden sich Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel, die eine gute Erreichbarkeit mit Bussen und Straßenbahnen gewährleisten.
- **Nächste Autobahnauffahrt:** Die Auffahrt zur A7 und A8 ist nur wenige Minuten entfernt, was die Erreichbarkeit für Lieferanten und Kunden erleichtert.
- **Infrastruktur:** Das Gewerbegebiet bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und anderen Dienstleistungsangeboten in der Nähe, was sowohl für Mitarbeiter als auch für Besucher von Vorteil ist.

Diese Lage kombiniert eine gute Erreichbarkeit mit der Möglichkeit, in einem dynamischen Umfeld zu operieren, was für viele Unternehmen attraktiv ist.

## Ausstattung

- EG: 3 Gewerbeeinheiten  
je 1 exklusive Sanitäreinheit
- OG: 8 Gewerbeeinheiten  
2 Sanitärkerne
- DG: 1 Gewerbeeinheit

Nachstehende Sanierungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

- 2001 Einbau 6 neue Dachfenster mit el. Rollläden im DG
- 2006 Renovierung und Ausbesserung der Fassade mit neuem Anstrich
- 2008 Erneuerung aller LAN-Verbindungskabel im gesamten Gebäude auf CAT 6
- 2012 Sanierung WC-Anlagen in Einheit 4, komplett neu mit Boden- und Wandfliesen
- 2013 komplett Sanierung Einheit 1. Neu: Bodenbeläge, Wandanstrich, Fenster, abgeh. Decken, Heizkörper, WC-Anlagen mit Sanitärkeramik, Kleinküche mit Spülmaschine, Glastüren, etc.
- 2015 Neuer Bodenbelag Einheit 4 im OG und DG
- 2015 lfd. Umrüstung der Beleuchtung auf LED Tageslicht
- 2018 Umbau von Großraum- auf Einzelbüros, Einbau Zwischenwände, Türen, Elektrik, LAN
- 2021 Anschlussleitungen an das Erdgasnetz im Dreifaltigkeitsweg
- 2022 Umrüstung sämtlicher Heizkörper auf Home-Matic System
- 2023 Sanierung der kompletten Heizungsanlage, (Wärmeerzeugung- und Verteilung) Umstellung auf Brennwert-Gaskessel, Hocheffizienz Pumpen, elektronische Heizkreisregelung, Heizwasserspeicher zur Einbindung einer Luft-Wasser WP, Wärmedämmung nach EnEv
- 2000-2015 lfd. Erneuerung der Kunststofffenster

## Sonstiges

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



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Eingangsbereich



Hausansicht

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Gewerbebeeinheit



Gewerbebeeinheit

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE

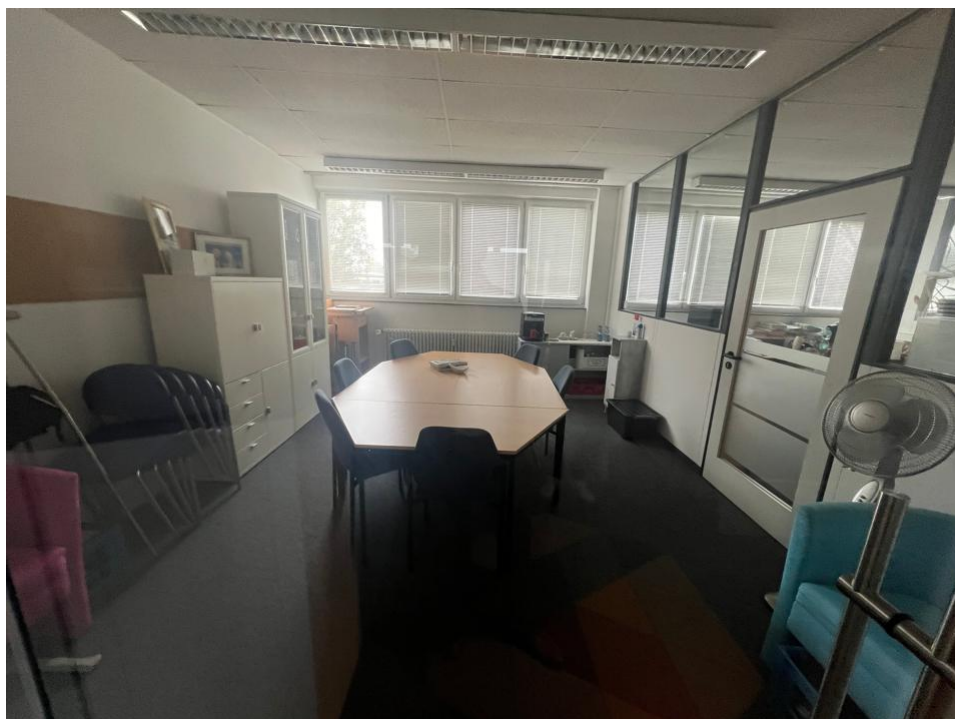




LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Gewerbeinheit



Gewerbeinheit

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Gewerbebeeinheit



Gewerbebeeinheit

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee

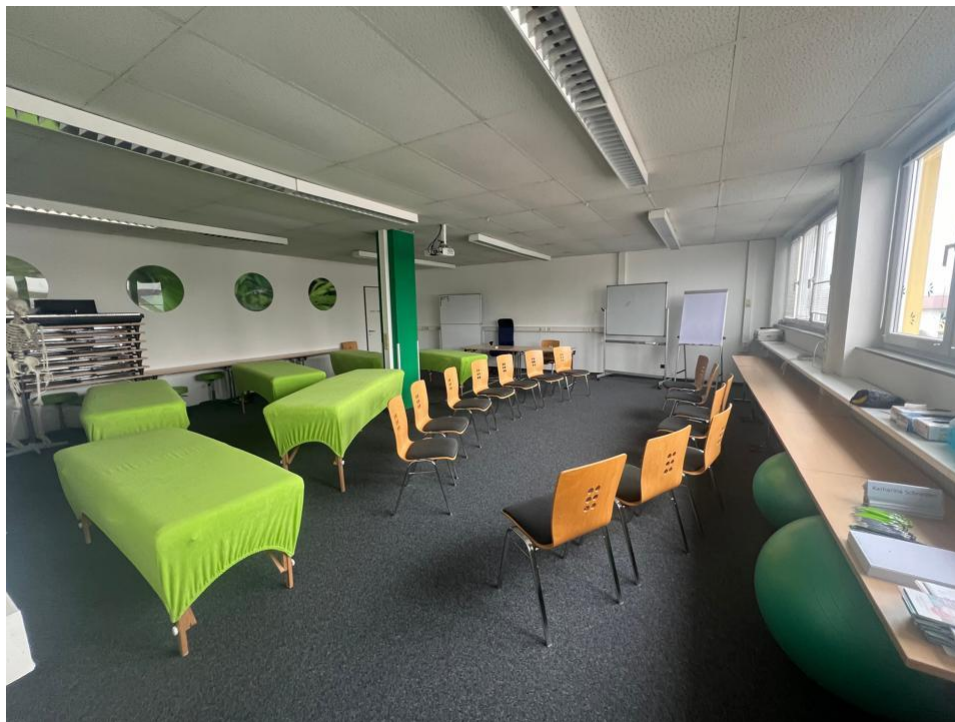
Tel.: +49 7336 9689881

info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Gewerbebeeinheit



Gewerbebeeinheit

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee

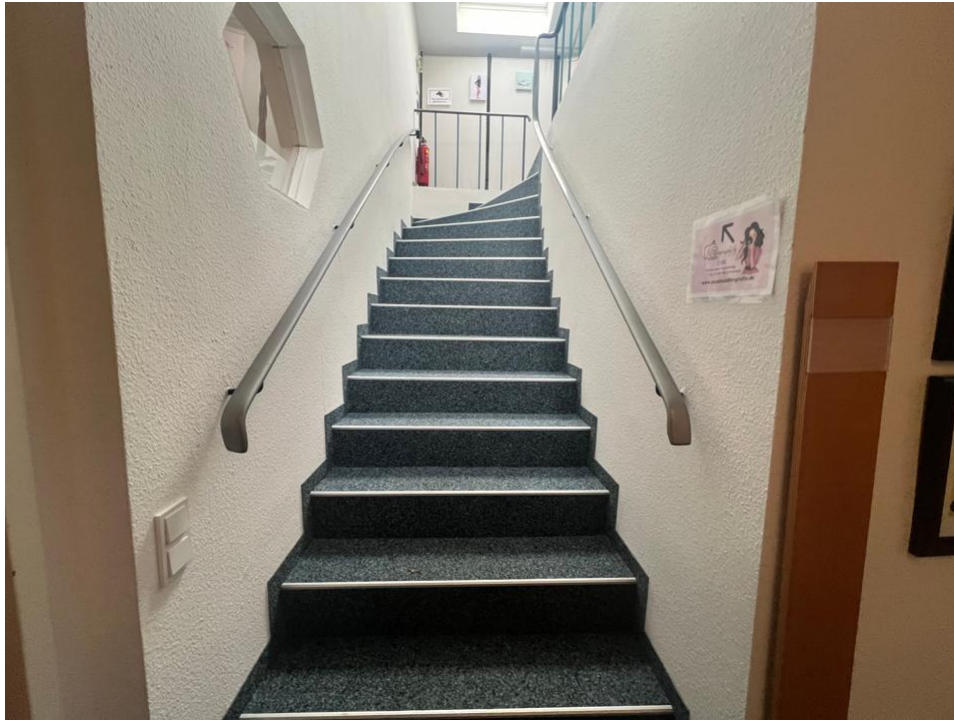
Tel.: +49 7336 9689881

info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Treppenhaus



Flur

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee  
Tel.: +49 7336 9689881  
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

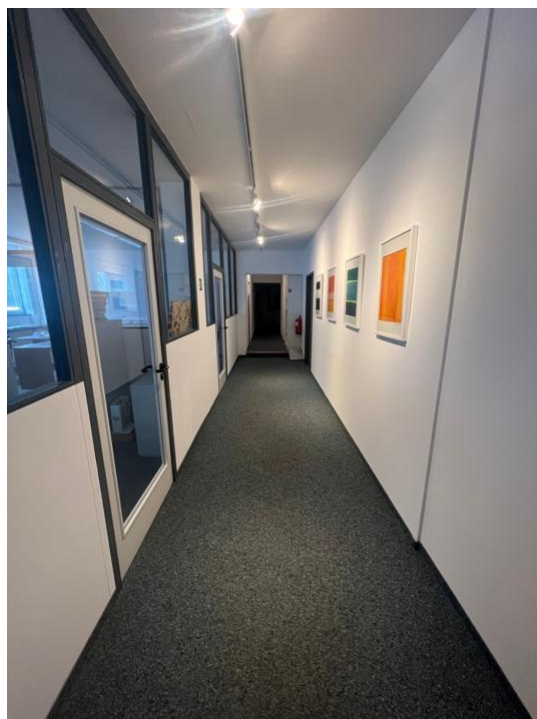
EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Küche



Flur

**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



LONETAL-IMMOBILIEN  
— Jürgen Gans —



Hausansicht

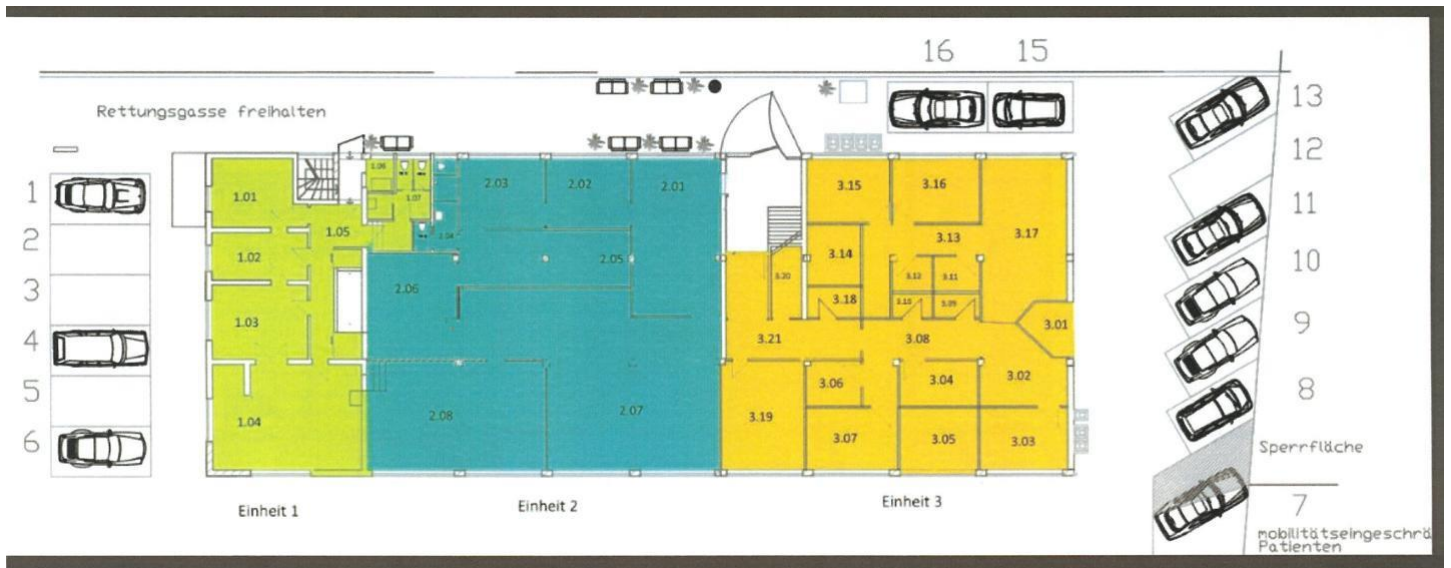
**Lonetal-Immobilien**

Hauptstraße 60 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

info@lonetal-immobilien.de | [www.lonetal-immobilien.de](http://www.lonetal-immobilien.de)

EXPOSE



EG

