

Top Lage - attraktives Wohn- Geschäftshaus - bestens vermietet, gute Rendite



Ulmerstraße 21

86154 Augsburg

Vermietbare Fläche: 350,00 m²

Kaufpreis: 1.315.000,00 EUR

x-fache Miete: 18,30

Scout-ID: 164389529



Ihr Ansprechpartner:

GALE Immobilien GmbH

Herr Paul Shepherd

E-Mail: info@gale-immo.de

Tel: +49 8232 78197

Mobil: +49 172 8559500

Web: <http://www.gale-immo.de>

Objektart:	Wohn- und Geschäftshaus
Grundstücksfläche:	350,00 m ²
Wohnfläche ca.:	200,00 m ²
Gewerbefläche ca.:	150,00 m ²
Etage(n):	3
Heizungsart:	Etagenheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Baujahr:	1930
Baujahr laut Energieausweis:	1900
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln:	2 Min.
Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof:	10 Min.
Fahrzeit zur nächsten BAB:	10 Min.

Mieteinnahmen p.a. (Soll): 72.000,00 EUR

Mieteinnahmen p.a. (Ist): 72.000,00 EUR

Provision für Käufer: 46.946 EUR

Wir weisen Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfall eine Vermittlungs- und oder Nachweisprovision nach sich zieht. Bei Verkauf beträgt die Provision 3,57% der notariellen Kaufsumme inkl. 19 % Umsatzsteuer. Sie ist verdient und fällig bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages und vom Käufer zu zahlen. Wir sind berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Top Lage - attraktives Wohn- Geschäftshaus - bestens vermietet, gute Rendite



Ulmerstraße 21
86154 Augsburg

Vermietbare Fläche: 350,00 m²
Kaufpreis: 1.315.000,00 EUR
x-fache Miete: 18,30

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Wohn- und Geschäftshaus an der belebten Ulmerstraße vereint Substanz mit Entwicklungspotenzial.

Die um 1930 erbaute Immobilie umfasst drei Etagen mit insgesamt rund 200 m² Wohnfläche sowie einer rund 150m² großen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und das Grundstück umfasst 350m² Fläche. Dank seiner zentralen Lage und der direkten Nähe zu zahlreichen Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen ist das Objekt besonders für Investoren und Gewerbetreibende eine interessante Gelegenheit.

Mit aktuellen Jahreskaltmieten von 72.000 Euro und perspektivischem Entwicklungspotenzial stellt das Objekt eine gute Rendite sowie eine interessante Möglichkeit der Wertsteigerung für Kapitalanleger dar.

Im Laufe der Zeit wurden an der Immobilie einzelne Instandhaltungs-maßnahmen vorgenommen. So erfolgte die Modernisierung des Erdgeschosses auf der Straßenseite vor einigen Jahren, während das restliche Gebäude eine Sanierung benötigt. Die Installationen für Sanitär und Elektrik stammen größtenteils aus den Jahren vor 1980. Die komplett vermieteten drei Wohneinheiten sowie das Ladengeschäft im Erdgeschoss werden über Gas-Etagenheizungen mit Wärme versorgt. Die Warmwasserversorgung erfolgt jeweils über elektrische Boiler. Fenster und Bodenbeläge wurden zum Teil erneuert.

Weitere Nutzflächen im rückwärtigen Bereich und im Keller dienen als Lager. Es sind keine Stell- oder Garagenplätze vorhanden, jedoch wird es durch die zentrale Lage und gute Erreichbarkeit ausgeglichen.

Ausstattung:

Objektart: Wohn-und Geschäftshaus
Baujahr: ca. 1930
Zustand: renovierungsbedürftig
Grundstück: ca. 350 m²
Wohnfläche: ca. 200 m², verteilt auf 3 Wohnungen
Gewerbefläche: ca. 150 m², Erdgeschoss Laden
Jahreskaltmiete: ca. 72.000 Euro
Heizung/Energieträger: Etagen-Gasheizung
Warmwasser mittels Elektro-Boiler
Sanitär/Elektrik: Stand ca. 1980
Fenster/Böden: Stand ca. 1980
Stellplätze: keine
Garagenplätze: keine

Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in einer der Innenstadtlagen Augsburgs mit ausgezeichneter Sichtbarkeit und hoher Passantenfrequenz. Der Standort verbindet die Vorteile einer zentralen Lage mit einer stabilen und langfristig nachgefragten Infrastruktur. Gewerbliche Nutzer wie Gastronomie, Kanzleien und Praxen profitieren hier von der unmittelbaren Nähe zu Behörden, Dienstleistern und einer lebendigen Geschäftsumgebung.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit aus allen Teilen der Stadt. Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die wichtigsten Verkehrsachsen mit direkter Anbindung an die Region und überregionale Zentren.

Aufgrund der zentralen Lage, der gewachsenen Strukturen und des attraktiven Umfelds ist die Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnflächen an diesem Standort seit Jahren konstant hoch. Leerstandsrisiken sind minimal, eine Neuvermietung erfolgt in der Regel reibungslos. Damit bietet die Immobilie ein hohes Maß an Investitionssicherheit sowie ein nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial.

Sonstiges:

Wir bitten um Kenntnisnahme, dass auch diesem Verkaufsauftrag das in unserem Hause übliche Alleinverkaufsmandat zugrunde liegt und wir vom Eigentümer beauftragt sind, alle wesentlichen Gespräche und Verhandlungen zu führen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen und Anhänge sind ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt.

Wir stehen Ihnen gerne mit weiteren Informationen zur Immobilie zur Verfügung. Damit wir Ihre Anfrage schnellstmöglich und ohne Rückfragen bearbeiten können, geben Sie bitte Ihre vollständige Anschrift und Telefonnummer mit an. Lassen Sie sich von dem attraktiven Angebot überzeugen und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin.

Gerne unterstützen wir Sie kostenlos mit Verkaufsberatungen sowie Immobilienbewertungen beim Verkauf Ihrer Immobilie.

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie verkaufen möchte? Wir belohnen das mit einer Tippprovision! Rufen Sie uns an oder besser noch, kommen Sie persönlich im Büro vorbei.

Wir sind Ihr Immobilienmakler im Großraum Augsburg.

GALE Immobilien GmbH
persönlich - seriös - kompetent

Sie erreichen uns gerne jederzeit unter:

08232 78197

oder

0172 8559500

Wir freuen uns über Ihren Anruf, Ihr Team von GALE Immobilien

www.gale-immo.de

Top Lage - attraktives Wohn- Geschäftshaus - bestens vermietet, gute Rendite



Ulmerstraße 21

86154 Augsburg

Vermietbare Fläche: 350,00 m²

Kaufpreis: 1.315.000,00 EUR

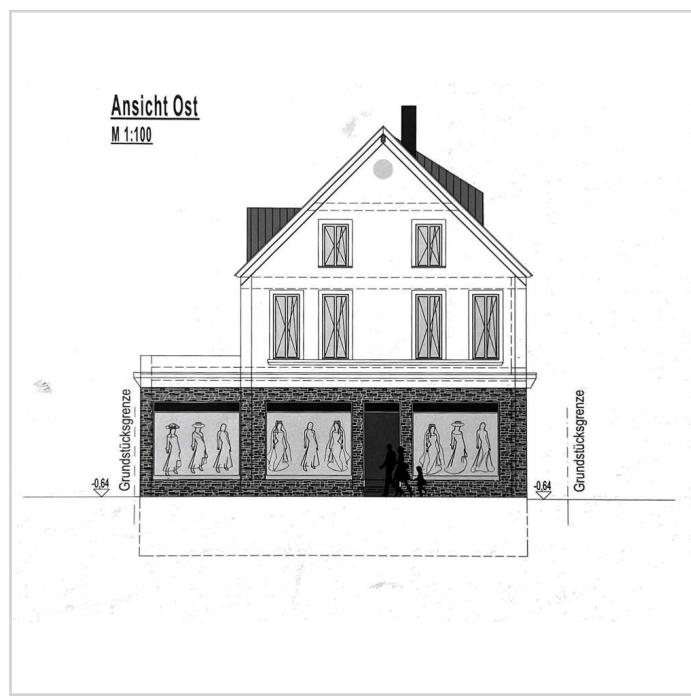
x-fache Miete: 18,30



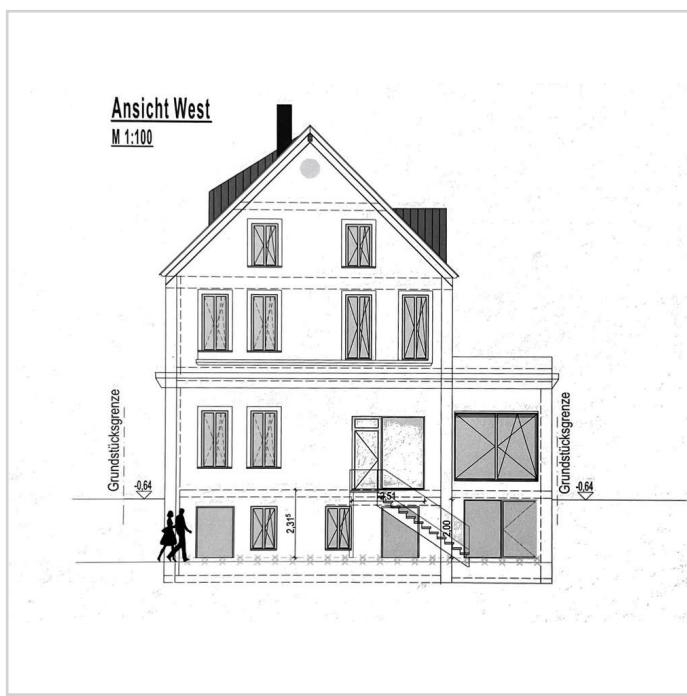
IMG_20251207_120954



IMG_20251205_150654



0



1

Top Lage - attraktives Wohn- Geschäftshaus - bestens vermietet, gute Rendite



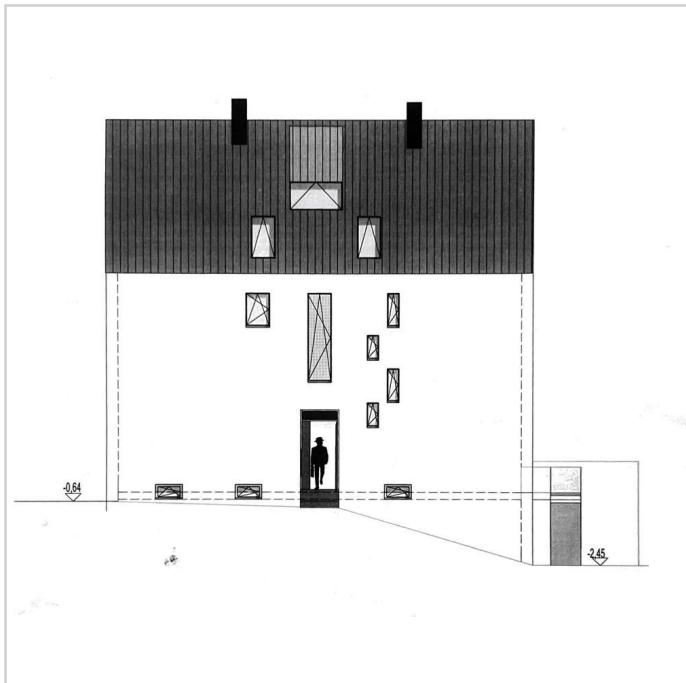
Ulmerstraße 21

86154 Augsburg

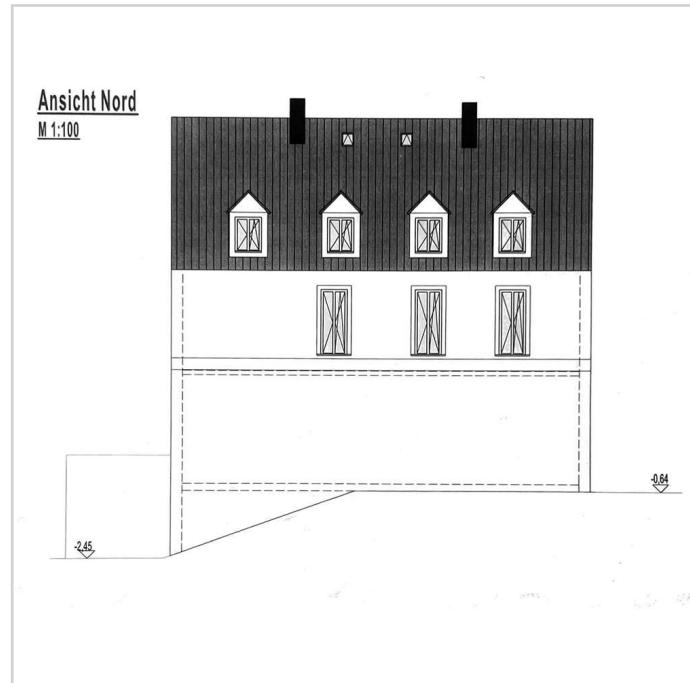
Vermietbare Fläche: 350,00 m²

Kaufpreis: 1.315.000,00 EUR

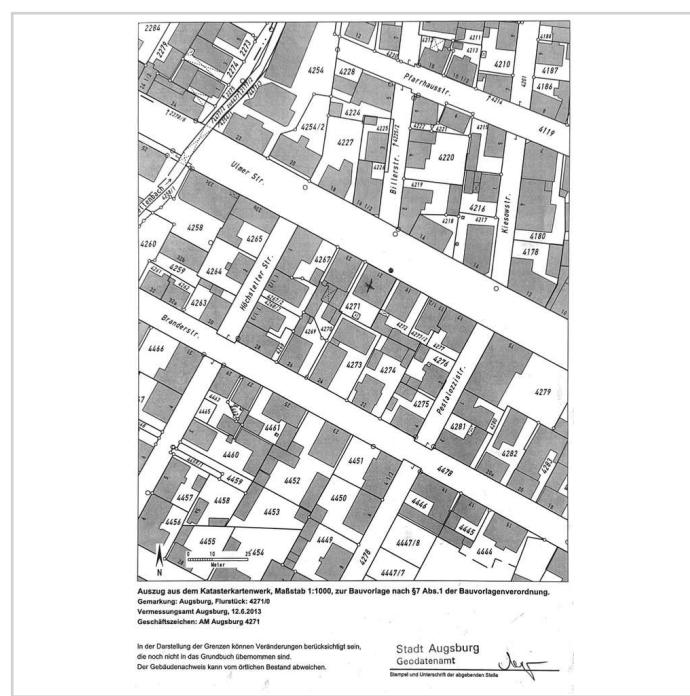
x-fache Miete: 18,30



2



3



Lageplan

Katasteramt

Stadt Augsburg
Geodatenamt
[Signature]

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Maßstab 1:1000, zur Bauvorlage nach §7 Abs.1 der Bauvorlagenverordnung.
Gemarkung: Augsburg, Flurstück: 42710
Vermessungsamt Augsburg, 12.62013
Geschäftszeichen: AM Augsburg 4271

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein,
die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.
Der Gebäudenachweis kann vom öffentlichen Bestand abweichen.

Stampf und Unterschrift der abgebildeten Stelle

Top Lage - attraktives Wohn- Geschäftshaus - bestens vermietet, gute Rendite



Ulmerstraße 21
86154 Augsburg

Vermietbare Fläche: 350,00 m²
Kaufpreis: 1.315.000,00 EUR
x-fache Miete: 18,30

