

# Einmalige Investitionsmöglichkeit: Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus am Ulmer Münster!

89073 Ulm, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 8356



Wohnfläche ca.: **450,85 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **708,05 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **25** - Kaufpreis:  
**2.900.000 EUR**



# Einmalige Investitionsmöglichkeit: Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus am Ulmer Münster!

Objekt ID	8356
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	(Mitte) 89073 Ulm Baden-Württemberg
Wohnfläche ca.	450,85 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	708,05 m <sup>2</sup>
Vermietbare Fläche ca.	708,05 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	218 m <sup>2</sup>
Zimmer	25
Wohneinheiten	8
Gewerbeneinheiten	3
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1500
Letzte Modernisierung	1985
Zustand	gepflegt
Erschließung	vollerschlossen
Bauweise	Holz
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Altbau, Denkmalgeschützt, Holzbauweise, Satteldach
Käuferprovision	prov.frei
Mieteinnahmen (Ist)	91.200,00 EUR
Kaufpreis	2.900.000 EUR



## Objektbeschreibung

Inmitten der malerischen Innenstadt von Ulm finden Sie dieses bezaubernde Fachwerkhaus aus dem 15. Jahrhundert. In unmittelbarer, greifbarer Nähe erhebt sich das imposante und bekannte Wahrzeichen Ulms, das Münster. Diese Lage ist nicht nur äußerst zentral, sondern auch von Geschichte und beeindruckender Architektur geprägt. Eine absolut attraktive und unvergleichbare Lage in Ulm sowohl für Bewohner als auch für Investoren.

Das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus strahlt eine geschichtsträchtige Atmosphäre aus und beeindruckt durch seinen hervorragenden Erhaltungszustand. Dank kontinuierlicher Instandhaltung und einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 1985 hat das Gebäude seinen historischen Charme bewahrt, während es den heutigen Ansprüchen gerecht wird.

Insgesamt umfasst das Gebäude 11 Einheiten, davon 3 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss sowie 8 Wohneinheiten in den darüber liegenden Etagen. Das gesamte Anwesen ist vollumfänglich vermietet. Die jährliche Kaltmiete beträgt 91.200,- €. Für jede Einheit ist eine entsprechende Kautions hinterlegt. Die Mieter sind äußerst zuverlässig. Mietzahlungen erfolgen stets pünktlich und in voller Höhe.

Die zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss werden von einem Mieter betrieben und wurden in den vergangenen Monaten unter aufwendigen Umbauarbeiten miteinander verbunden.

Die Gesamtfläche kann so noch optimaler genutzt werden. Die Nutzfläche hat sich durch die Umbauarbeiten etwas vergrößert - eine neue Berechnung wurde hierzu aber noch nicht erstellt. Die bisherige Gewerbefläche beläuft sich insgesamt auf ca. 257,2 m<sup>2</sup> während die großzügige Wohnfläche ca. 451 m<sup>2</sup> beträgt. Das Grundstück erstreckt sich über insgesamt 218 m<sup>2</sup>.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch Fernwärme aus dem Jahr 1987, was eine effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung gewährleistet. Ein Hausmeister kümmert sich um die regelmäßige Instandhaltung und Pflege des Gebäudes, was die Wertbeständigkeit unterstützt und den Mietern einen komfortablen Lebens- und Arbeitsraum bietet.

Durch den Denkmalschutz ist das Gebäude von den derzeitigen energetischen Neuanforderungen ausgenommen. Bei der Kernsanierung in der Mitte der 80er Jahre wurden neben der Elektrizität auch die Fenster und die Bäder erneuert.

Für Investoren bietet dieses denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus in der Ulmer Innenstadt eine einzigartige Gelegenheit. Die Kombination aus historischem Flair, stabilen Mietverhältnissen, guter Rendite und dem Potenzial für zukünftige Wertsteigerungen macht dieses Objekt zu einer herausragenden Investitionsmöglichkeit.

Für weitere Informationen und Besichtigungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Einbauküchen
- Hausmeister
- Keller

Beschreibung: Das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer der



herausragendsten und unvergleichbarsten Lagen direkt in der historischen Ulmer Innenstadt, am nördlichen Münsterplatz, in unmittelbarer Nähe zum Ulmer Münster

Flächen:

Gewerbefläche: ca. 257 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 451 m<sup>2</sup>

Grundstück: ca. 218 m<sup>2</sup>

Mieter: Alle Einheiten sind vermietet. Kaltmiete pro Jahr: 91.200,- €

Technische Details:

Kernsanierung: 1984-1986

Heizung: Effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung - Fernwärme aus dem Jahr 1987

Fußbodenbeläge: Parkett, Fliesen, Laminat

Fenster: Größtenteils zweifach verglaste Holz- und Kunststofffenster

Keller: größtenteils unterkellert (teilweise Gewölbekeller)

Außenwände: größtenteils Fachwerk und Steinmauerwerk

Instandhaltung: Regelmäßige Pflege und Instandhaltung durch einen Hausmeister zur Werterhaltung des Gebäudes

Investitionsmöglichkeit: Herausragende Gelegenheit für Investoren aufgrund der historischen Bedeutung, architektonischen Schönheit und urbanen Vielfalt der Umgebung.

Vermietbarkeit überdurchschnittlich gut.

## Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich

Ein Energiepass ist nicht erforderlich - Grund: Baudenkmäler  
gem. § 79 (4) GEG

---



# Lage

Das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer der prägnantesten und einzigartigsten Lagen mitten in der historischen Ulmer Innenstadt. Dieser Stadtteil ist gekennzeichnet durch eine Fülle an Geschichte, beeindruckender Architektur und lebendigem städtischem Treiben.

Gleich neben dem weltberühmten Ulmer Münster, dem höchsten Kirchturm der Welt, befindet sich das Gebäude, und somit in exklusiver Nachbarschaft zu einem der bedeutendsten Wahrzeichen der Stadt. Die majestätische Präsenz des Münsters verleiht der Umgebung einen ganz besonderen Charme und macht sie zu einem beliebten Anziehungspunkt für Touristen und Einheimische gleichermaßen.

Die verwinkelten Gassen, malerischen Plätze und historischen Bauwerke prägen das Umfeld der Stadt. Die belebte Fußgängerzone, die sich an den Münsterplatz anschließt bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, gemütlichen Cafés und traditionellen Restaurants, die der Gegend eine pulsierende Atmosphäre verleihen und zum Flanieren und Verweilen einladen.

Die ausgezeichnete Infrastruktur gewährleistet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie eine Fülle von kulturellen und gastronomischen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Die zentrale Lage ermöglicht es auch, Arbeitsplätze, Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten bequem zu erreichen, was die Attraktivität des Standorts sowohl für Bewohner als auch Geschäftsleute unterstreicht.

Insgesamt präsentiert sich das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus in einer äußerst begehrten und erstklassigen Lage, die durch ihre historische Bedeutung, architektonische Schönheit und urbane Vielfalt besticht. Diese einzigartige Umgebung bietet Investoren eine herausragende Gelegenheit, von der lebendigen Atmosphäre und dem kulturellen Reichtum der Ulmer Innenstadt zu profitieren.





Außenansicht Gebäude



Blick Richtung Osten



Blick Richtung Westen



Blick Richtung Mu'nster



Blick Richtung Norden



Zugang Gewerbe

