

## EXPOSÉ

Im Zentrum von Ummendorf - vielseitig nutzbares Büro mit 2 Pkw-Stellplätze & eigenem Eingang



### ECKDATEN

Objektart: Bürofläche  
Adresse: 88444 Ummendorf  
Baujahr: 1986  
Zimmerzahl: 4  
Bürofläche (ca.): 118 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.): 118 m<sup>2</sup>  
Nebenkosten (ca.): 350,- €  
Anzahl Etagen: 2  
Energieausweis Baujahr: 1986

**Kaltmiete**  
**€ 1.150,-**

- > Bürofläche
- > Ummendorf
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 1090



## Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	88444 Ummendorf
Baujahr	1986
Zimmerzahl	4
Bürofläche (ca.)	118 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	118 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	1.150,- €
Nebenkosten (ca.)	350,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Kautions	3.450,- €
Anzahl Etagen	2
Energieausweis Baujahr	1986
Unterkellert	ja
teilbar ab (ca.)	95 m <sup>2</sup>
Bodenbelag	Fliesen
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Mieter	2 Nettokaltmieten zzgl. 19 % MwSt

## Objektbeschreibung:

Diese helle geräumige Bürofläche eignet sich perfekt für Agenturen, Berater, Anwälte, Start-ups, Psychologen, Dienstleistungsbüros, Call Center, Ingenieure, Sachverständige uvm.

Die Fläche liegt vor den Toren von Biberach/Riss im Zentrum von Ummendorf.

Mit 118 m<sup>2</sup> Bürofläche plus 22 m<sup>2</sup> Kellerfläche und 2 Pkw-Stellflächen bietet sie viel Platz für Ihren Unternehmenssitz. Die Fläche ist ggfs bei Bedarf auch teilbar anmietbar (95 qm und 23 qm).

## Ausstattung:

Die zur Vermietung stehende Bürofläche liegt im Zentrum von Ummendorf in einem gepflegten Wohn- und Geschäftshaus. Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich die Ummendorfer Apotheke.

Die Räume sind durch die großen Fensterflächen sehr hell und freundlich.

Der Hauptteil der Bürofläche befindet sich im 1. Obergeschoss. Ein weiterer Büroraum + WC steht den Mietern im Dachgeschoss zur Verfügung.

## Aufteilung:

Untergeschoss (ca. 22 qm)  
- 1 Kellerraum

Erdgeschoss  
- Eingang/Klingel Treppenhaus  
- 2 Pkw-Stellplätze (in der Kaltmiete enthalten)

1. Obergeschoss (ca. 95 qm)  
- Eingangsbereich  
- 3 Büros  
- 1 Archiv  
- 2 WC/Waschbecken  
- Küche

2. Obergeschoss (DG) (ca. 23 qm)  
- 1 Büroraum  
- WC mit Waschbecken

## Lagebeschreibung:

Ummendorf, der beliebte Vorort von Biberach liegt südlich der großen Kreisstadt Biberach an der Riss. Biberach mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Kulturstätten ist mit dem Auto oder dem Fahrrad bequem in wenigen Minuten zu erreichen.

Ummendorf selbst bietet eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufen, Banken, Bäcker, Metzger, Apotheke, Ärzte und Rathaus liegen im Zentrum von Ummendorf. Auf dem wöchentlichen Markt finden Sie eine Vielzahl regionaler Produkte von Erzeugern aus den umliegenden Gemeinden.

Über die nahe vierspurige B30 (2 min entfernt) sind Ulm und Ravensburg (jeweils 40 km) schnell erreichbar. Der nächste Bahnhof (Biberach/Süd) liegt 3 km entfernt.

## Sonstiges:

Die Fläche ist ideal für eine Vielzahl von Gewerben: Heilpraktiker, Allgemein-Ärzte, Steuerberater, Rechtsanwälte, Versicherungsmakler, Kosmetiker, Schülerhilfe etc.

Eine ideale Lösung für Unternehmen, die nach einem professionellen und gut ausgestatteten Büro suchen. Kontaktieren Sie uns noch heute, um mehr Informationen zu erhalten und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Für Fragen oder eine Besichtigung vor Ort zur Verfügung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Bürofläche
- > Ummendorf
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 1090



OG - Büro 1



OG - Büro 2



OG - Eingangsbereich



OG - Büro 3



OG - Büro 1+2



OG - Flur

# Eckdaten

- > Bürofläche
- > Ummendorf
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 1090



OG - Archiv



DG - Büro 4



OG - Küche



DG - Büro 4+Wc



OG - Treppenhaus



UG - Keller

# Eckdaten

- > Bürofläche
- > Ummendorf
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 1090



EG - Aussenansicht

## Rundum-Glücklich-Immobilien-Service

Biberach, Schwaben, Deutschland & International

### Eigentümer- & Käuferberatung

Bewertung, Verkauf & Vermietung von Immobilien  
Hilfe im Erbfall & Scheidungsfall & Teilverkauf

### Immobilien-Service

Notarbegleitung - Grundriss-Service - Energieausweis  
Fotografie-Service - Aufteilung von Mehrfamilienhäuser

### Kapitalanlagen & Vermögenssicherung

Denkmalimmobilien & Microapartements  
Immobilienoptimierung & Vermögensanalyse

Sie benötigen Hilfe? Hier wird Ihnen geholfen!

### Was Kunden über mich sagen



“ Liebe Frau Vietz, schön dass unsere Immobilie in Ihren Händen war. Ihr Fachwissen und Kompetenz tat gut und gab uns zu jeder Zeit ein sicheres Gefühl. Sie bringen Leidenschaft für die Welt der Immobilien mit und so ist es für Käufer und Verkäufer ein durch und durch angenehmes Geschäft. Danke! Ihre Maier's ”

[www.ilka Vietz.de](http://www.ilka Vietz.de)

Ilka Vietz ImmoeXpert - Meine Leistungen

30 Jahre  
Immobilien-  
Erfahrung

*Ilka Vietz*  
ImmoeXpert

Schützen Sie Ihr  
ImmobilienVermögen!

Holen Sie sich vor einem  
**Verkauf. Kauf & Vermietung**  
immer wertvollen Rat  
von der eXpertin!

**Ilka Vietz**  
ImmobilienMaklerin  
& ImmobilienCoach

Hugo-Häring-Str. 13, 88400 Biberach

☎ 07351 5777111

✉ immo@ilkavietz.de

🌐 www.ilkavietz.de



Mehr Infos

Ilka Vietz ImmoeXpert

# Eckdaten

- > Bürofläche
- > Ummendorf
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 1090



Erdgeschoss OG-Grundriss



Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
91.11 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

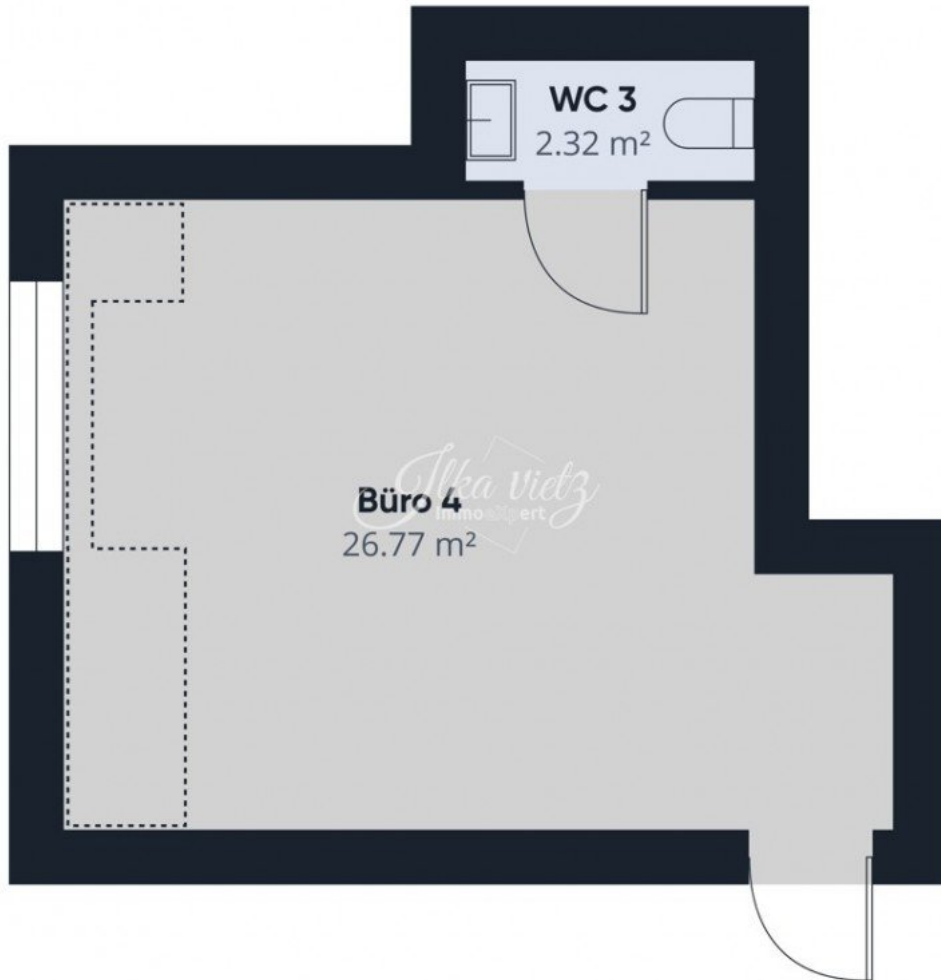
Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung

GIRAFFE 360

# Eckdaten

- > Bürofläche
- > Ummendorf
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 1090



Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
29.09 m<sup>2</sup>

Reduzierte Kopffreiheit  
3.32 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

☐ Reduzierte Kopffreiheit  
(unter 1,5 m)

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung

GIRAFFE 360

Stock 1 DG-Grundriss

# Eckdaten

- > Bürofläche
- > Ummendorf
- > 4 Zimmer

- > 118 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 1090



Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
22.11 m<sup>2</sup>

(1) Ohne Balkone und Terrassen

Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung

GIRAFFE 360

Untergeschoß UG-Grundriss

