

## EXPOSÉ

großzügige Büroräume im Herzen von Ummendorf -  
ohne Maklergebühr



### ECKDATEN

Objektart: Bürofläche

Adresse: 88444 Ummendorf

Baujahr: 1986

Zimmerzahl: 3

Bürofläche (ca.): 95 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche (ca.): 95 m<sup>2</sup>

Nebenkosten (ca.): 285,- €

Anzahl Etagen: 2

Energieausweis Baujahr: 1986

**Kaltmiete**  
**€ 926,-**

**Ilka Vietz ImmoeXpert**

Hugo-Häring-Straße 13 ° 88400 Biberach an der Riss ° Tel.: +49 7351 5777111  
immo@ilkavietz.de ° www.ilkavietz.de

- > Bürofläche
- > Ummendorf
- > 3 Zimmer

- > 95 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 197



## Objekteckdaten:

Objektart	Bürofläche
Adresse	88444 Ummendorf
Baujahr	1986
Zimmerzahl	3
Bürofläche (ca.)	95 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	95 m <sup>2</sup>
Kaltmiete	926,- €
Nebenkosten (ca.)	285,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Kautions	2.778,- €
Anzahl Etagen	2
Energieausweis Baujahr	1986
Unterkellert	ja
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 95 m<sup>2</sup> Bürofläche plus 22 m<sup>2</sup> Kellerfläche und 2 Pkw-Stellflächen bietet sie viel Platz für Ihren Unternehmenssitz.

Zur Fläche von 95 qm kann alternativ ein weiterer 23 qm (zusammen 118 qm) großer Raum mit Wc im DG angemietet werden.

Mieten Sie diese Fläche ohne Maklergebühr.

## 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.

## 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) - optional anmietbar

- 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.

Die Fläche steht ab sofort oder nach Vereinbarung zur Verfügung.

Diese Büroflächen werden Ihnen als Mieter provisionsfrei angeboten.

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.

# Eckdaten

- > Bürofläche
- > Ummendorf
- > 3 Zimmer

- > 95 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 197



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

## Objektbilder:



# Eckdaten

- > Bürofläche
- > Ummendorf
- > 3 Zimmer

- > 95 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 197



OG - Flur



OG - Treppenhaus



OG - Archiv



DG - Büro 4



OG - Küche



DG - Büro 4+Wc

# Eckdaten

- > Bürofläche
- > Ummendorf
- > 3 Zimmer

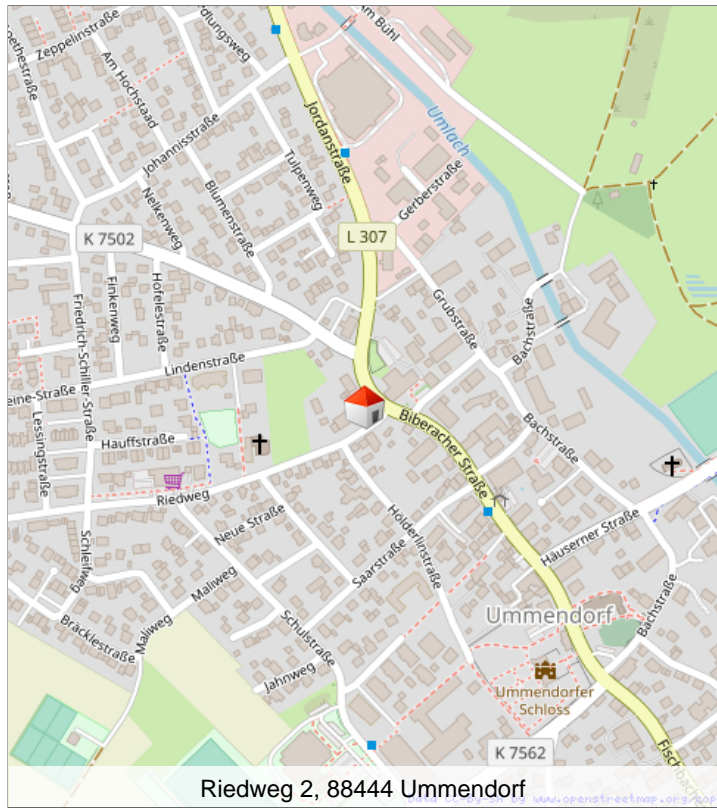
- > 95 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 197



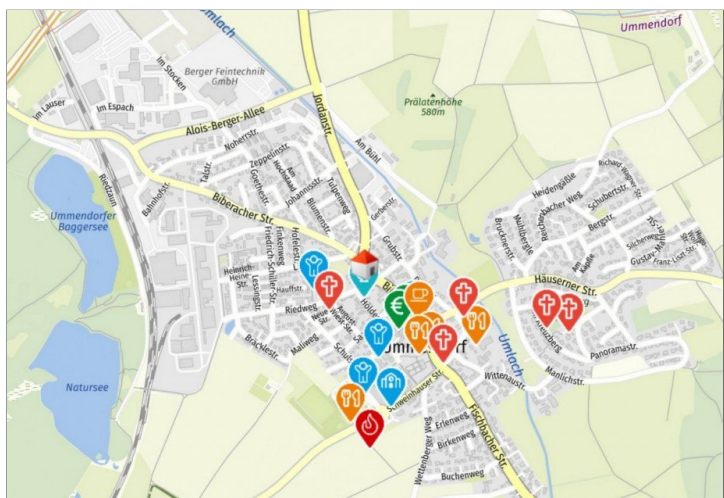
UG - Keller



EG - Aussenansicht



Riedweg 2, 88444 Ummendorf



Geolyzer Kartenausschnitt

30 Jahre  
Immobilien-  
Erfahrung

Ilka Vietz

**Schützen Sie Ihr ImmobilienVermögen!**

Holen Sie sich vor einem **Kauf, Verkauf & 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



Kontaktiere mich

Ilka-Vietz-ImmoeXpert-Biberach-Riss-Flyer2

# Eckdaten

- > Bürofläche
- > Ummendorf
- > 3 Zimmer

- > 95 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 197



## Rundum-Glücklich-Immobilien-Agentur

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? Wir helfen!  
Kompetente diskrete Honorarberatung!

### 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.ilkavietz.de](http://www.ilkavietz.de)

Ilka-Vietz-ImmoeXpert-Biberach-Riss-Flyer1

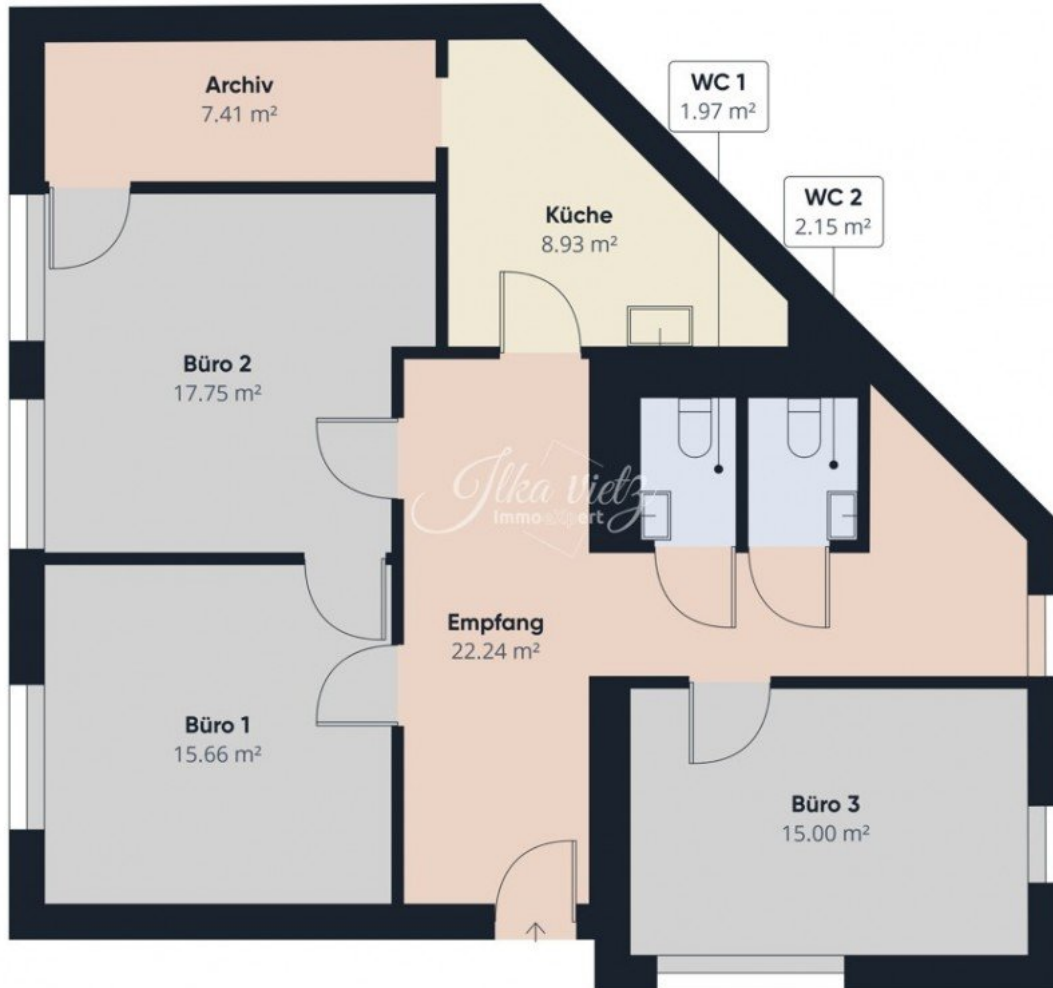
# Eckdaten

- > Bürofläche
- > Ummendorf
- > 3 Zimmer

- > 95 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 197



*Ilka Vietz*  
ImmoExpert



Erdgeschoss OG-Grundriss

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

(1) Ohne Balkone und Terrassen

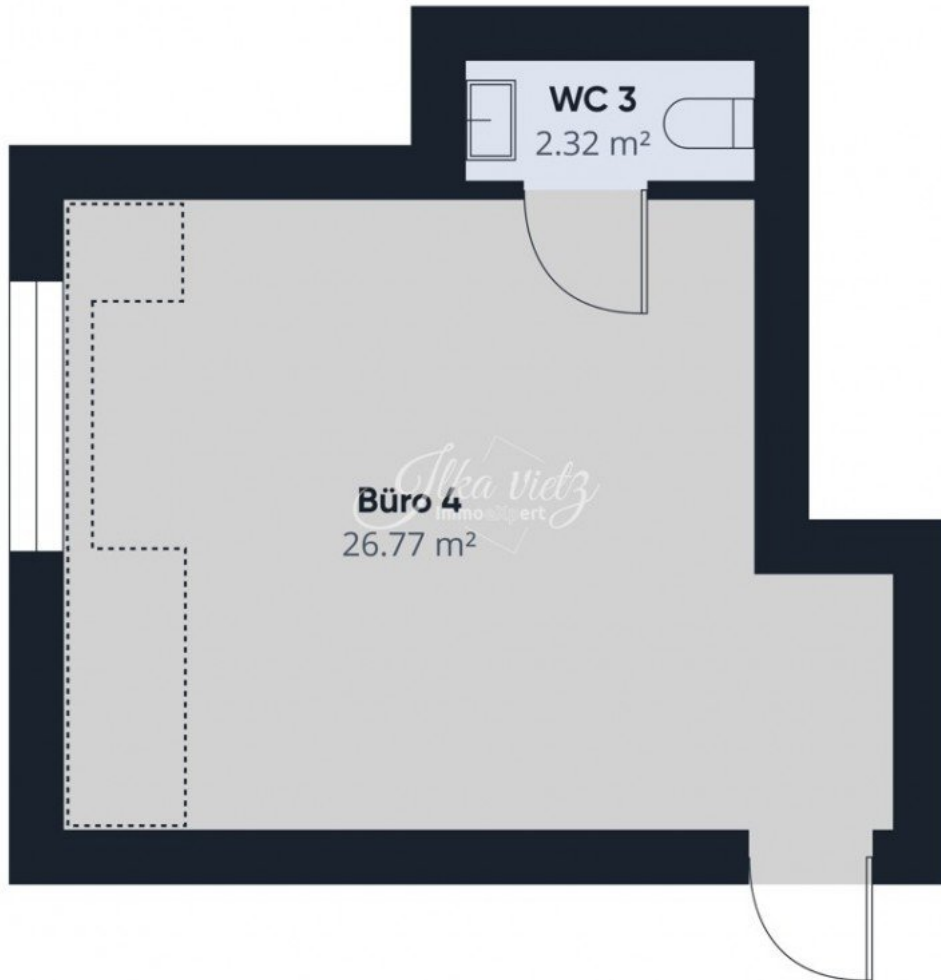
Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung

GIRAFFE 360

# Eckdaten

- > Bürofläche
- > Ummendorf
- > 3 Zimmer

- > 95 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 197



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
- > 3 Zimmer

- > 95 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 197



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

# Eckdaten

- > Bürofläche
- > Ummendorf
- > 3 Zimmer

- > 95 m<sup>2</sup> Fläche
- > Objektnummer: 197



Untergeschoss



Erdgeschoss



Stock 1

Grundrisse



Ungefähre Gesamtfläche<sup>(1)</sup>  
142.31 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

