

# Apotheken und Ärztehaus Tübingen



MM Immobilien

## Grunddaten



Adresse	Neue Straße 5, 72070 Tübingen
Baujahr	1790, 1970 kernsaniert, 2002 modernisiert
Objekttyp	Apotheken und Ärztehaus
Kaufpreisvorstellung Eigentümer	2.600.000,00 €
Maklercourtage	4,76% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt
Grundfläche	125 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	480 m <sup>2</sup>
Umbauter Raum	2.228 cbm
Einheiten	3
Geschosse	4
Gesamtmiete p.a.	87.540,00 €
Heizungsart	Fernwärme
Umfeld	Fußgängerzone

## Ausstattung

Personenaufzug für 6 Personen

90 m<sup>2</sup> Keller

Diese solide vermietete Immobilie mit einer Apotheke im Erdgeschoß und zwei Arztpraxen in den oberen drei Geschossen bietet viel Potential und ist aufgrund seiner einzigartigen Lage in der „Altstadt“ von Tübingen ein kleines Juwel.

Die Gesamtfläche von 480 m<sup>2</sup> (zuzüglich ca. 90 m<sup>2</sup> Keller) teilt sich auf in etwa 92 m<sup>2</sup> Laden- und 387 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Das Gebäude selbst wurde um das Jahr 1790 erbaut und 1970 kern-/generalsaniert.

Durch weitere Renovierungen 1995 und 2002, befindet sich das Gebäude in zeitgemäßer Bauweise mit funktionalen Grundrisslösungen.

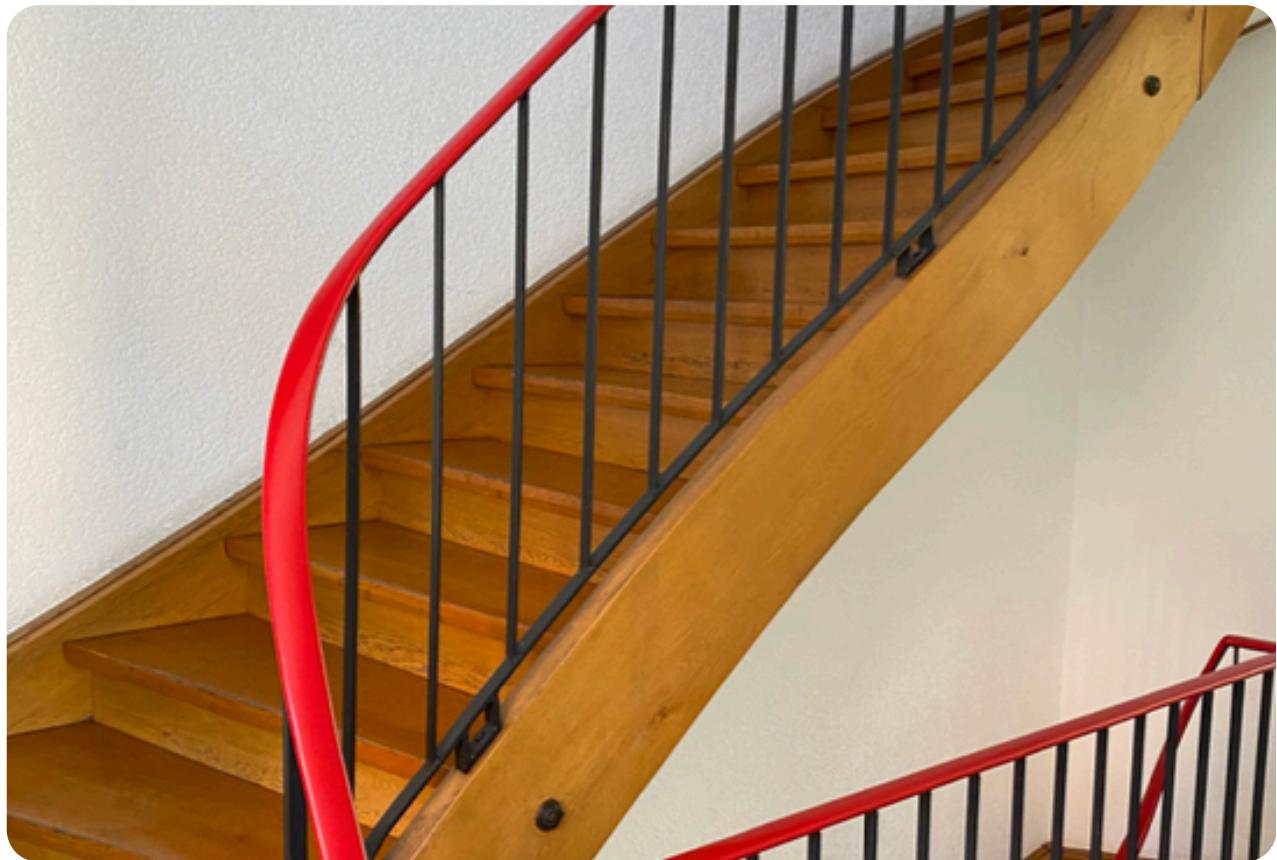
Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss gehören zur Apotheke. Der große Gewölbekeller wird hauptsächlich als Lager durch die Apotheke genutzt. Im 2. Obergeschoss befindet sich eine Arztpraxis mit 106 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das 3. OG und DG gehören zu einer Arztpraxis mit einer Nutzfläche von insgesamt 174 m<sup>2</sup>.

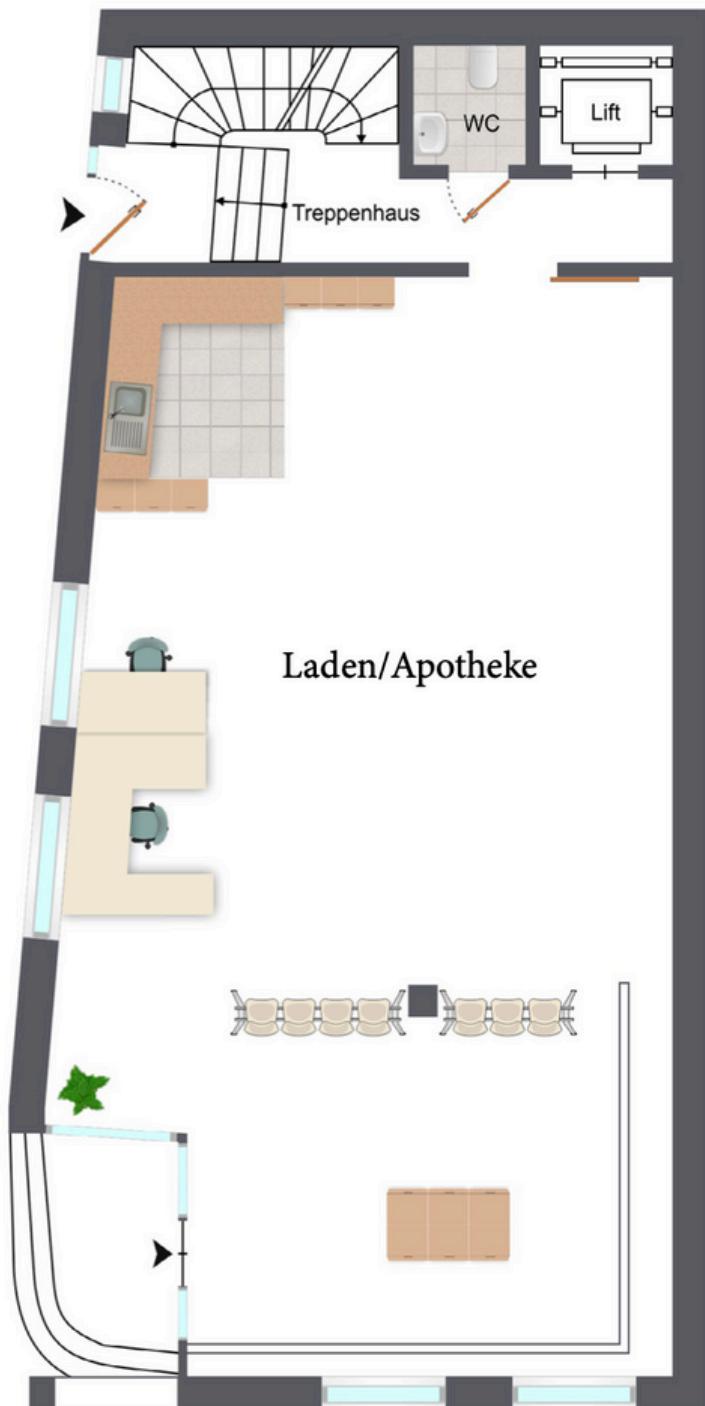
Insgesamt weist das Objekt eine bonitätsstarken Mietermix auf. Einer der drei Hauptmieter, die Trappsche Apotheke, welche das Erdgeschoss und 1. OG angemietet hat, ist von sehr guter Bonität und generiert mehr als 60 % der Nettokaltmiete. Zu den weiteren Mietern zählen zwei Arztpraxen. Dabei liegen die Praxismieten leicht unterhalb der Marktmiete. Ebenso liegt die Einzelhandelsmiete im Objekt bei nur durchschnittlich 12,02 €/m<sup>2</sup> und damit deutlich unter den Ladenmieten typischer 100 m<sup>2</sup>-Einheiten in vergleichbarer Lage. Alle Mieter haben langfristige Mietverträge abgeschlossen. Dabei profitieren die Mieter vor allem von der frequenzstarken Lage in der Altstadt von Tübingen.

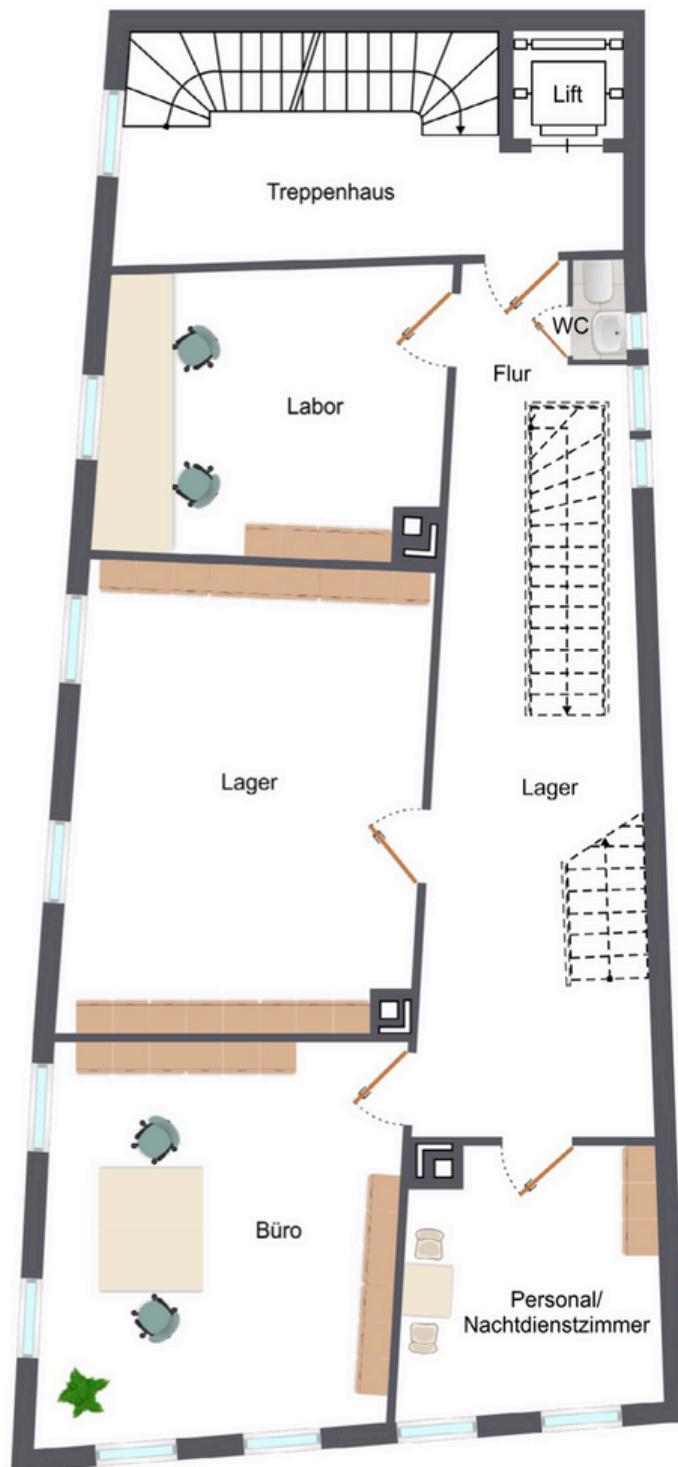
Tübingen liegt in der Metropolregion Stuttgart, einem der bedeutendsten Wirtschaftszentren Europas. Die Universitätsstadt ist selbst ein prosperierender Wirtschaftsstandort, der traditionelles Handwerk, industrielle Produktion, Medizintechnik, Biotechnologie und viele andere Branchen vereint. Hinzu kommen die öffentlichen Institutionen, von denen die Universität und ihr Klinikum mit insgesamt und 17.000 Angestellten die größten Arbeitgeber in Tübingen sind. Seit einigen Jahren siedeln sich immer mehr IT-Firmen in Tübingen an, die teilweise international tätig sind. Das sogenannte Cyber Valley, Europas größtes Forschungskonsortium im Bereich der Künstlichen Intelligenz, zudem auch Tübingen zählt, bündelt die Forschungsaktivitäten von internationalen Spitzenakteuren aus Wissenschaft und Industrie. Daneben haben sich viele alteingesessene Handwerksbetriebe im ökologischen Handwerkerpark zusammengeschlossen. Aufbruchsstimmung herrscht auch in der Bio- und Nanotechnologie. Die zahlreichen Forschungsinstitute mit internationaler Reputation haben in den vergangenen Jahren mehr als 20 junge Biotech-Firmen hervorgebracht. Der Technologiepark Tübingen-Reutlingen bietet an zwei Standorten insgesamt 15 Hektar Fläche für Büros und Labore sowie kurze Wege zur Universität und zu den Forschungsinstituten.

Die Immobilie liegt in zentraler Altstadt-Lage von Tübingen, unmittelbar in der stark frequentierten Fußgängerzone. In wenigen Gehminuten befindet sich der Holzmarkt und das Tübinger Rathaus. Fernab großer Einkaufsstraßen oder Shopping Malls begegnet Ihnen die Altstadt Tübingens als eine sympathische Mischung aus kleinen Läden, Boutiquen, Fachgeschäften, Kneipen, Cafés und Restaurants. Mitten in der Altstadt liegt der Tübinger Holzmarkt, der historische Dreh- und Angelpunkt ist. In unmittelbarer Nachbarschaft liegt ebenso der botanische Garten. Der Kurpark mit seinen Cafés ist ein beliebter Treffpunkt und eine weitere Belebung für das Viertel. Der Standort der Immobilie ist hervorragend angebunden. Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar. Mit der Bundesstrasse B27/ B28 verfügt die Stadt über eine gut zu erreichende Anbindung an das Autobahnnetz.

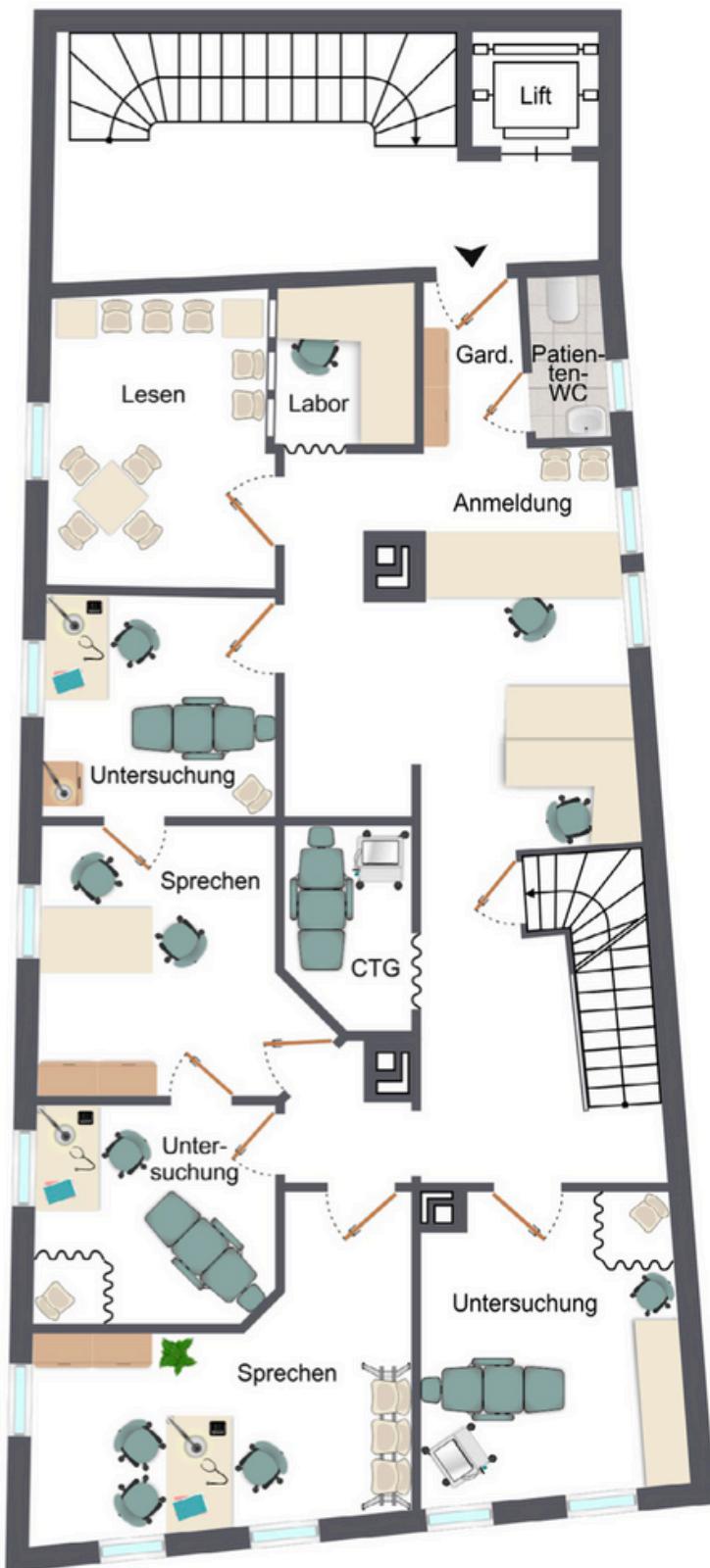
















## **MM Immobiliengesellschaft GmbH**

Email [kontakt@immobilienmm.de](mailto:kontakt@immobilienmm.de)

Phone 089 904 225 203

Web [www.immobilienmm.de](http://www.immobilienmm.de)

### Rechtshinweis:

Das Angebot beruht auf Angaben des Eigentümers, eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Der Makler haftet nicht für Irrtümer oder Schreibfehler. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.