



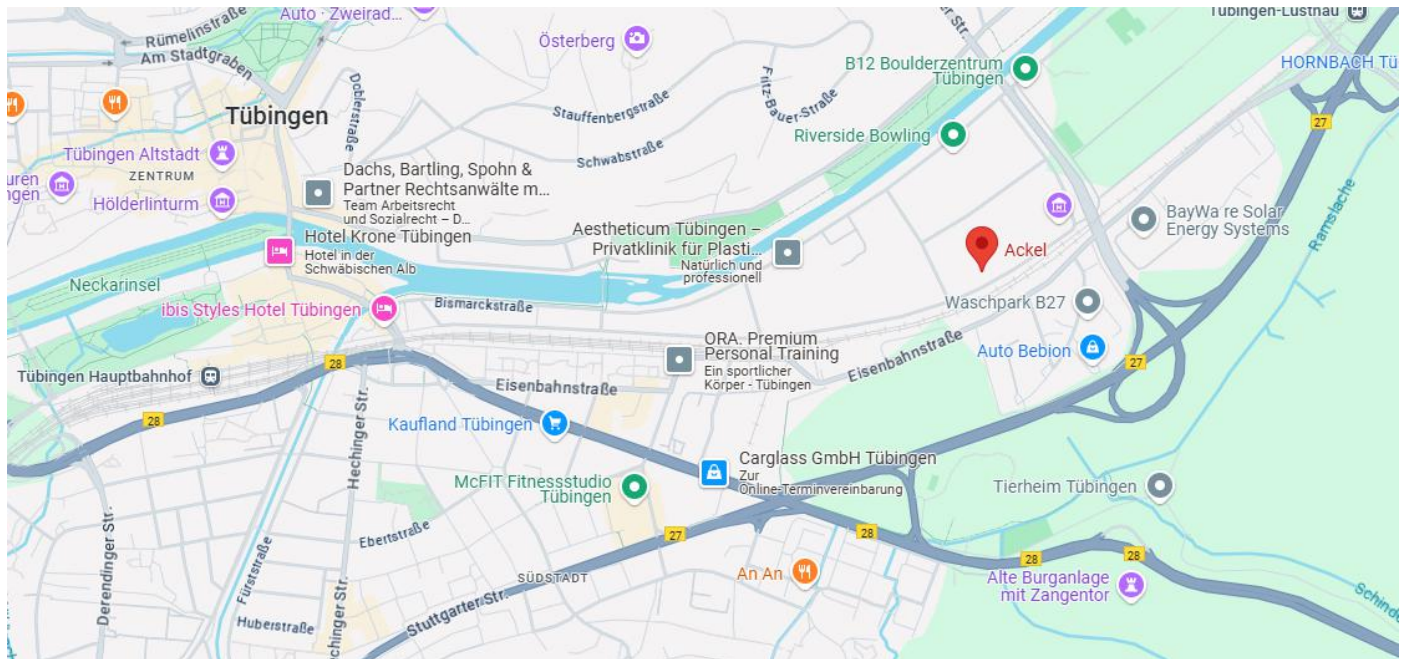
**Besondere Gewerberäume
in den historischen Shed-Hallen
des Ackel-Areals**

Inhalt:

Standort	Seite 2
Ackel - Areal	Seite 3
Eckdaten Gewerberäume	Seite 4
Impressionen aus aktueller Nutzung	Seite 5
Flächen	Seite 9
Plan	Seite 10



**Schaffhausenstraße 113
72072 Tübingen**



Von Stuttgart oder Hechingen

----- B27 -----

Richtung Tübingen

Ausfahrt Tübingen
Industriegebiet "Unterer Wert"

Stadtbahnhaltestelle

--Neckaraue ab 2026--

in 50 m Entfernung

1 min zum Hauptbahnhof Tübingen
Direktverbindung nach Reutlingen

- ✓ **Parkplätze auf dem Areal und auf der Straße**
- ✓ **3 Autominuten ins Zentrum und HBF Tübingen**
- ✓ **Buslinie 21 hält direkt nebenan**
- ✓ **Direktanbindung an das Fahrradwegenetz Tübingen**
- ✓ **25 Autominuten zur Messe | Flughafen Stuttgart**



Die Räumlichkeiten befinden sich in bester Lage von Tübingen auf dem Ackel-Areal, dem historischen Fabrikgebäude- und Gelände in der Schaffhausenstraße 113 in der Universitätsstadt Tübingen.

Egal ob mit dem Auto, Taxi, Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln, die Location ist problemlos erreichbar. Es sind genügend Parkplätze auf dem Grundstück und auf der Straße vorhanden. Fast direkt vor dem Areal entsteht aktuell die neue Haltestelle “Neckaraue” der Stadtbahn.

Auf dem Gelände gibt es ein besonderes Gastronomieangebot mit einzigartigem Innen- und Außenbereich.

Das Industriegebiet “Unterer Wert” ist aufgrund seiner vielen neuen Wohnkomplexe mittlerweile in die Stadt Tübingen räumlich integriert. Durch die neuen Bahnübergänge entstehen auch Direktverbindungen in die Südstadt.



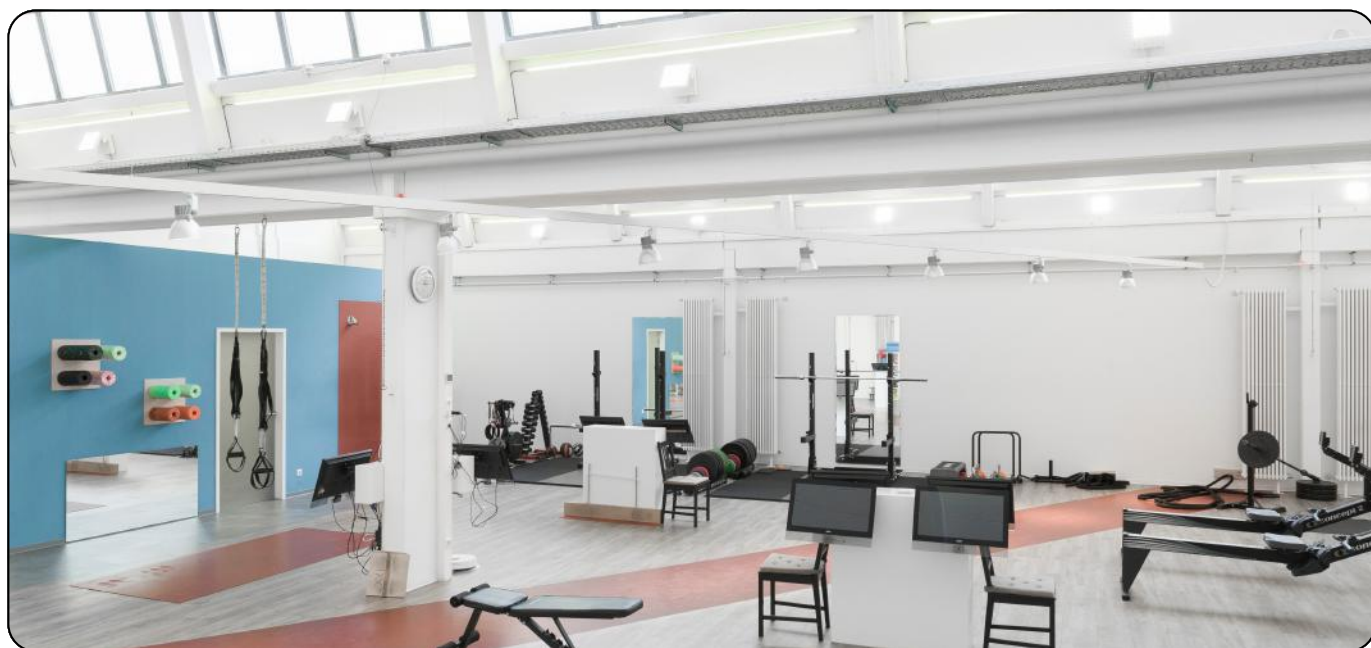
Tübingens besondere Gewerberäume in den historischen Shed-Hallen

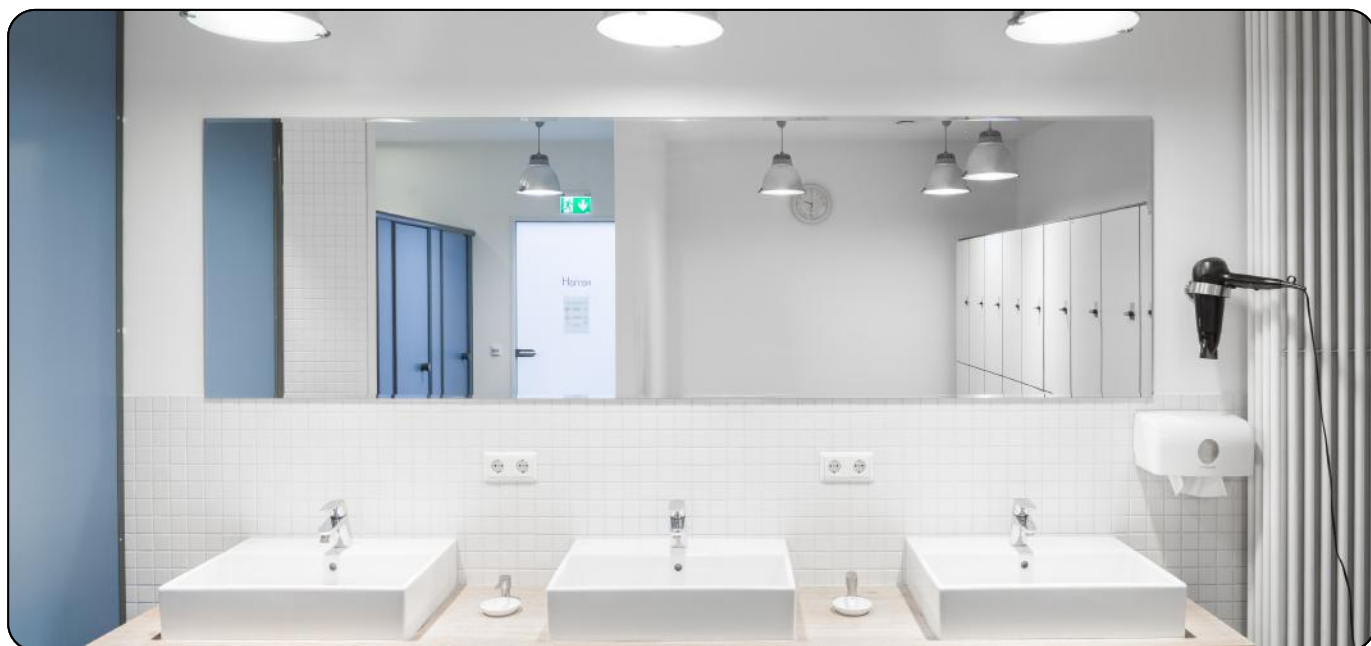
- 508,61 m² Gesamtfläche
- Zwei Shed-Hallen mit fabrikhohen Decken und großflächiger Verglasung mit Nordlicht
- Aktuell sind in die **beiden Shed-Hallen** folgende Räume integriert:
 - 2 Behandlungs-Räume
 - 2 Umkleide-Räume inkl. Duschen und WC's
 - 1 Behinderten-WC
 - 1 Pausen-Raum
 - 1 Technik-Raum
- Separater Raum mit großen Fensterflächen
- Parkplätze direkt vor den Räumlichkeiten
- Lüftungs- und Klimaanlage
- Variabel nutzbar
- Einzigartiges Ambiente

Die Räumlichkeiten werden noch bis 30.12.2025 als Physiotherapie- und Cross Training Studio (Personal Training) genutzt. Die Geräte verbleiben nicht im Objekt. Sämtliche Raumaufteilungen können variabel verändert werden. Im Außenbereich ist eine Wallbox angebracht.



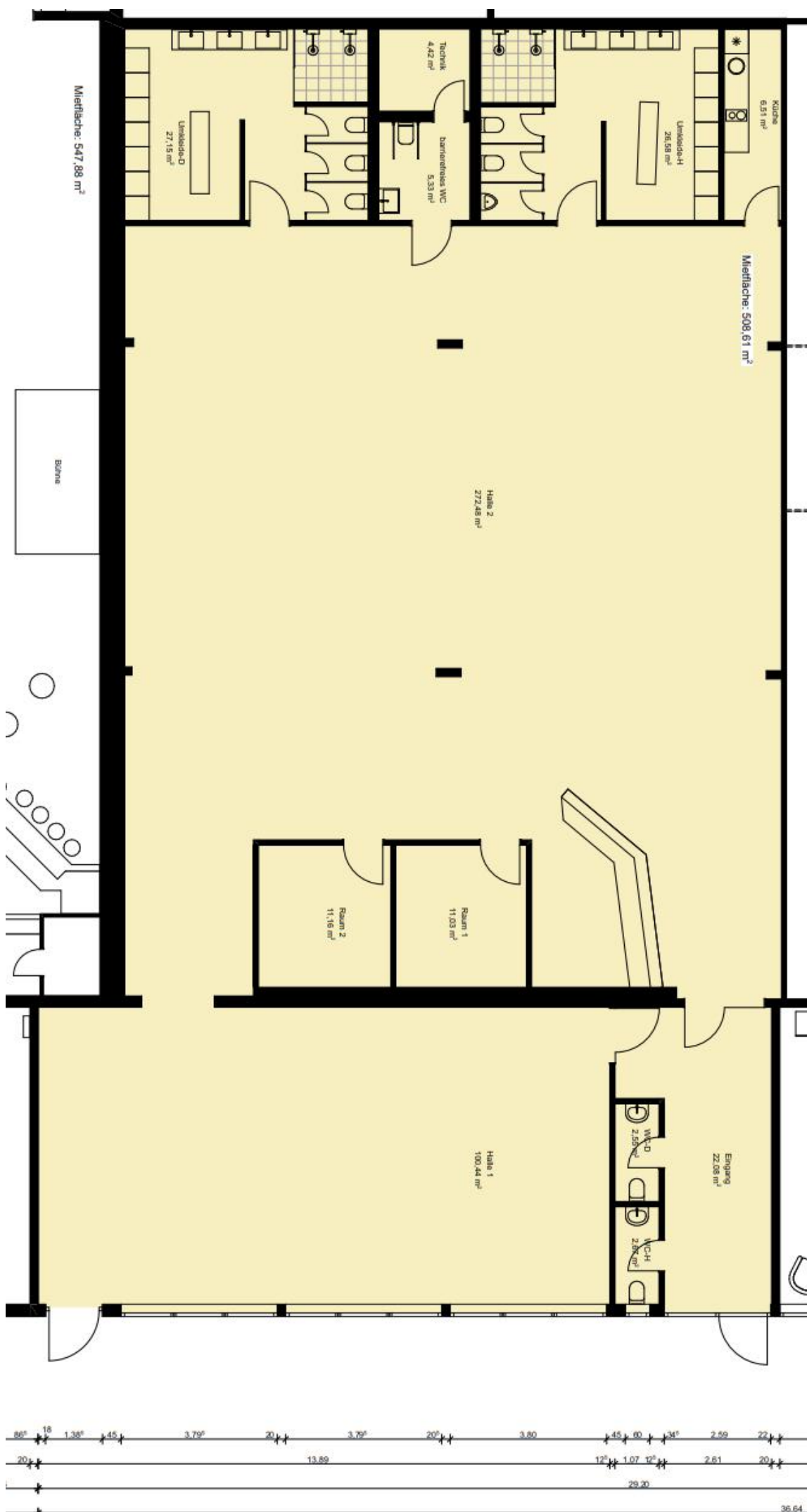








Flächenberechnung			
Geschoss	Raumnummer	Raumname	Nettofläche
06 Trainings- u. Gesundheitszentrum			
EG	NE.06.001	Eingang	22,08
EG	NE.06.002	WC-H	2,67
EG	NE.06.003	WC-D	2,55
EG	NE.06.004	Halle 1	100,44
EG	NE.06.005	Halle 2	272,48
EG	NE.06.006	Raum 1	11,03
EG	NE.06.007	Raum 2	11,16
EG	NE.06.008	Küche	6,51
EG	NE.06.009	Umkleide-H	26,58
EG	NE.06.010	Umkleide-D	27,15
EG	NE.06.011	barrierefreies WC	5,33
EG	NE.06.012	Technik	4,42
			492,40 m²





Kontakt:

Andreas Ackel Gebäudemanagement

Andreas Ackel

Schaffhausenstraße 113

72072 Tübingen

Tel.: +49 (0) 171 640 39 15

andreas@ackel.de