

Blaustein

Viel Grundstück, viel Potenzial

Objektnummer: 26069024



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 1.040 m²

Objektnummer: 26069024 - 89134 Blaustein

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Weitere Informationen**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26069024 - 89134 Blaustein

Auf einen Blick

Objektnummer	26069024
Wohnfläche	ca. 120 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1954

Kaufpreis	395.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26069024 - 89134 Blaustein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	420.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.08.2036	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 26069024 - 89134 Blaustein

Die Immobilie



Objektnummer: 26069024 - 89134 Blaustein

Die Immobilie



Objektnummer: 26069024 - 89134 Blaustein

Die Immobilie



Objektnummer: 26069024 - 89134 Blaustein

Die Immobilie



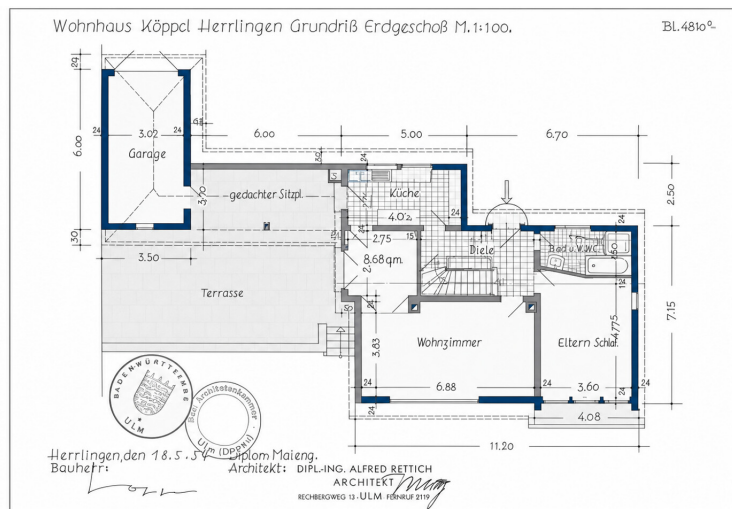
Objektnummer: 26069024 - 89134 Blaustein

Die Immobilie

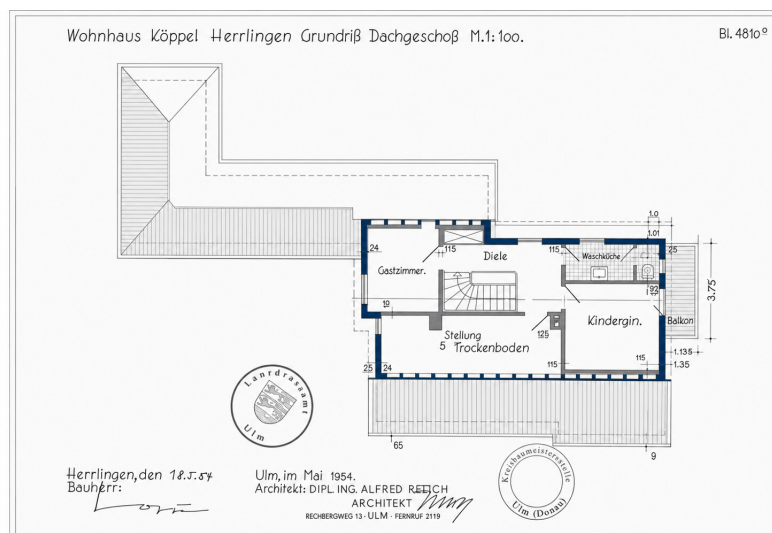


Objektnummer: 26069024 - 89134 Blaustein

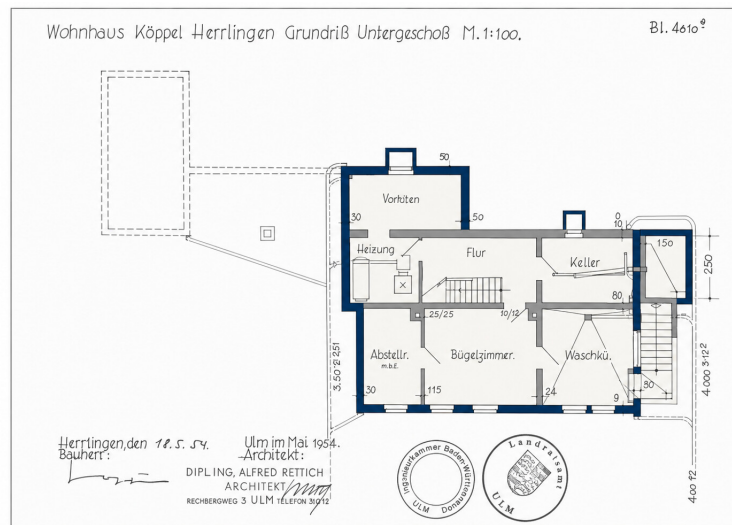
Grundrisse



8 KI generierter Grundriß - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabgetreue oder verbindliche Planunterlagen



9 KI generierter Grundriß - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabgetreue oder verbindliche Planunterlagen



❖ KI-generierter Grundriss - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabsgetreue oder verbindliche Planunterlage.

Dieser Grundriss ist nicht masstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26069024 - 89134 Blaustein

Ein erster Eindruck

In angenehm ruhiger und naturnaher Lage von Blaustein-Herrlingen liegt dieses 1955 errichtete Einfamilienhaus auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück. Rund 1.040m² Grundstücksfläche, eine weitläufige Südterrasse und der eingewachsene Garten mit altem Baumbestand schaffen einen Rahmen, der heute nur noch selten zu finden ist.

Das Haus bietet rund 120m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer und zwei Wohnebenen. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, ein flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer nutzbarer Raum, die Küche mit angrenzendem Essbereich sowie ein Badezimmer. Die große Terrasse erweitert den Wohnbereich in den Garten und bietet viel Platz für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer zur Verfügung. Von einem der Zimmer besteht ein Zugang zum Balkon. Ergänzt wird das Raumangebot durch den nicht ausgebauten Dachbereich sowie die vollständige Unterkellerung. Im Untergeschoss befinden sich neben dem Heizungsraum mehrere Abstell-, Hauswirtschafts- und Nutzräume.

Eine Einzelgarage und zwei zusätzliche Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Ein kleiner Geräteschuppen schafft zusätzlichen Stauraum für Gartenwerkzeuge und -geräte. Der vorhandene Treppenlift kann bei Bedarf übernommen werden.

Die Immobilie befindet sich in einem umfassend sanierungsbedürftigen Zustand. Dach, Holzfenster, Elektrik, Wasserleitungen, Bäder und Innenausstattung entsprechen weitgehend einem älteren Ausstattungsstand. Das Haus ist daher nicht für einen unmittelbaren Einzug vorgesehen.

Gerade darin liegt jedoch auch die Chance: Statt Kompromisse bei bereits vorgenommenen Modernisierungen eingehen zu müssen, können die zukünftigen Eigentümer Grundriss, Technik, Ausstattung und energetischen Standard auf ihre eigenen Bedürfnisse abstimmen. Nach einer umfassenden Sanierung kann hier ein individuelles Zuhause mit viel Platz, einem außergewöhnlich großen Garten und hoher Lebensqualität entstehen.

Objektnummer: 26069024 - 89134 Blaustein

Ausstattung und Details

- Einbauküche mit angrenzendem Essbereich
- große, teilweise überdachte Terrasse
- Balkon
- Garten mit Südausrichtung
- alter, eingewachsener Baumbestand
- kleiner Geräteschuppen
- vollständige Unterkellerung
- Gasheizung aus dem Jahr 1989
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Einzelgarage
- zwei Außenstellplätze
- vorhandener Treppenlift, Übernahme möglich

Objektnummer: 26069024 - 89134 Blaustein

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, erhöhter Wohnlage von Blaustein-Herrlingen, umgeben von gewachsenen Einfamilienhäusern und altem Baumbestand. Wald, Wiesen und die Wanderwege rund um das Kleine Lautertal beginnen praktisch vor der Haustür und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Herrlingen verfügt mit der Lindenhofschole und zwei Kindergärten über ein gutes Angebot für Familien. Der Bahnhof bietet direkte Verbindungen nach Ulm sowie in Richtung Blaubeuren und Ehingen; ergänzend verkehren regionale Buslinien. Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Herrlingen und im nahe gelegenen Blaustainer Stadtzentrum.

Auch kulturell besitzt der Ort ein eigenes Profil: Die denkmalgeschützte Villa Lindenhof mit dem Museum „Lebenslinien“ und die überregional bekannte Theaterei prägen das lebendige Ortsleben. So verbindet die Lage naturnahes und ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen und einer guten Anbindung an Ulm.

Objektnummer: 26069024 - 89134 Blaustein

Weitere Informationen

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26069024 - 89134 Blaustein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Saur

Turm-gasse 13, 89073 Ulm
Tel.: +49 731 - 97 73 89 0
E-Mail: ulm@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com