

Ulm - Wiblingen

# Mehr Ebenen. Mehr Möglichkeiten.

Objektnummer: 26069003



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 131 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 342 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26069003 - 89079 Ulm - Wiblingen**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Sonstige Angaben**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 26069003 - 89079 Ulm - Wiblingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26069003	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 131 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenendhaus
Zimmer	5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1976	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26069003 - 89079 Ulm - Wiblingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>KWK regenerativ</b>	Endenergiebedarf	<b>201.60 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>15.02.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>G</b>
Befuerung	<b>Fernwärme</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1972</b>

Objektnummer: 26069003 - 89079 Ulm - Wiblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26069003 - 89079 Ulm - Wiblingen

## Die Immobilie



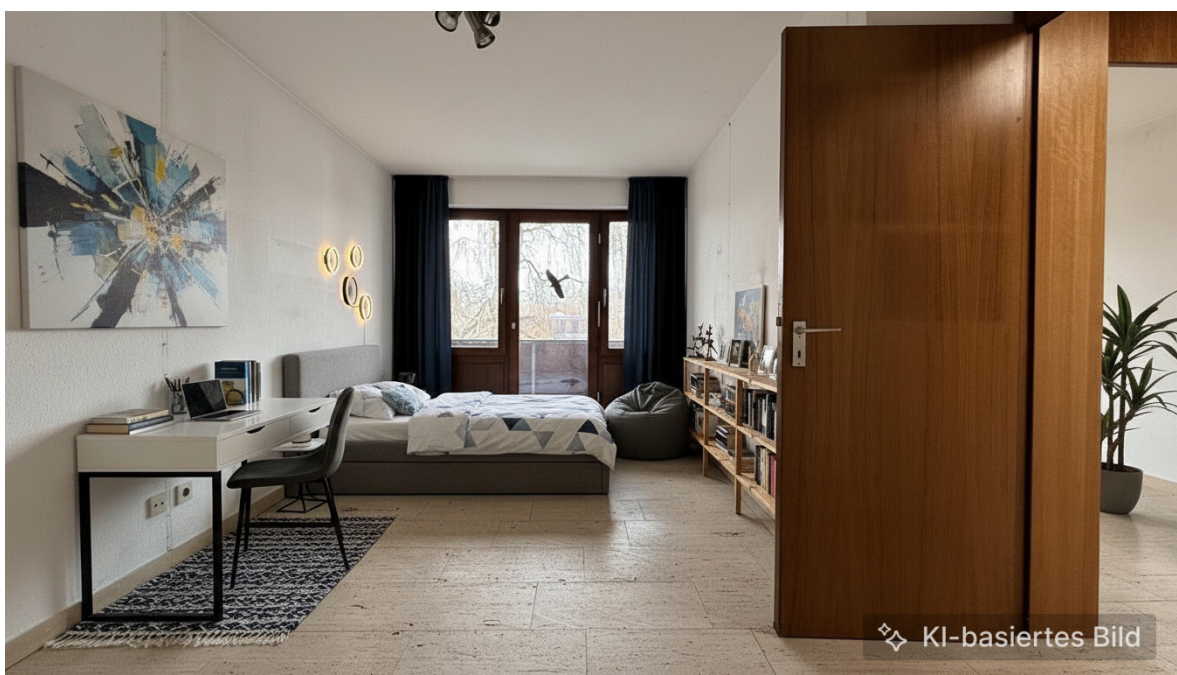
Objektnummer: 26069003 - 89079 Ulm - Wiblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26069003 - 89079 Ulm - Wiblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26069003 - 89079 Ulm - Wiblingen

## Die Immobilie



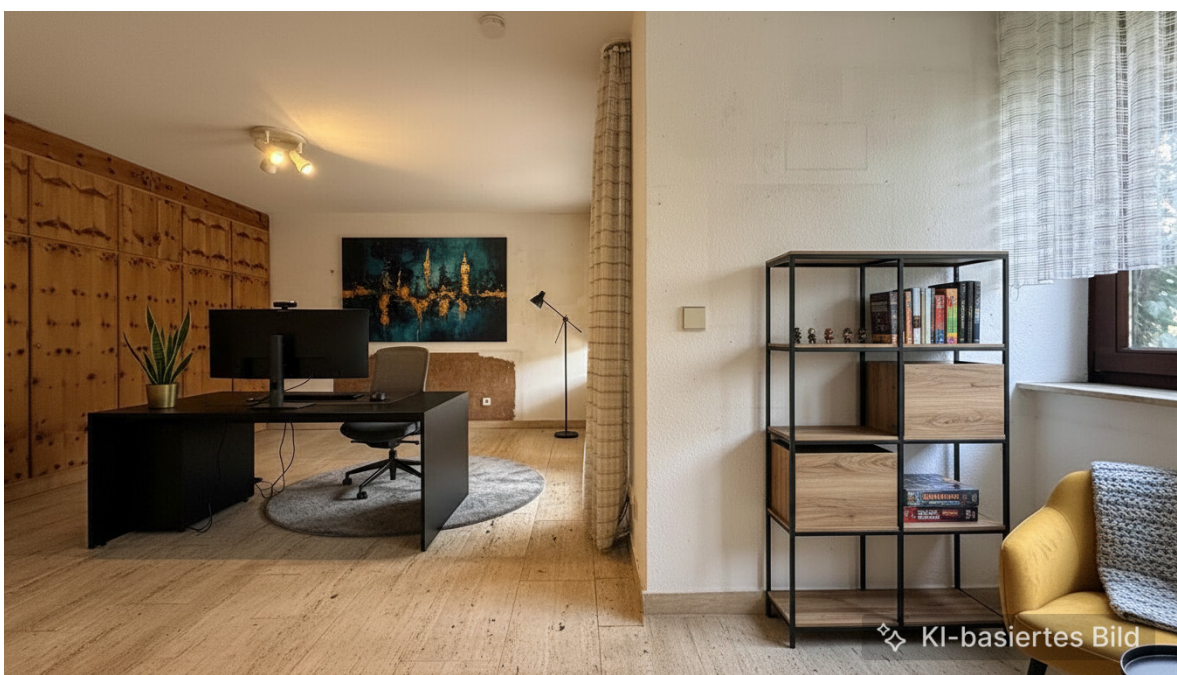
Objektnummer: 26069003 - 89079 Ulm - Wiblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26069003 - 89079 Ulm - Wiblingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26069003 - 89079 Ulm - Wiblingen

## Die Immobilie

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0731 - 97 73 89 0

Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD

[www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)

Objektnummer: 26069003 - 89079 Ulm - Wiblingen

## Die Immobilie



### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.



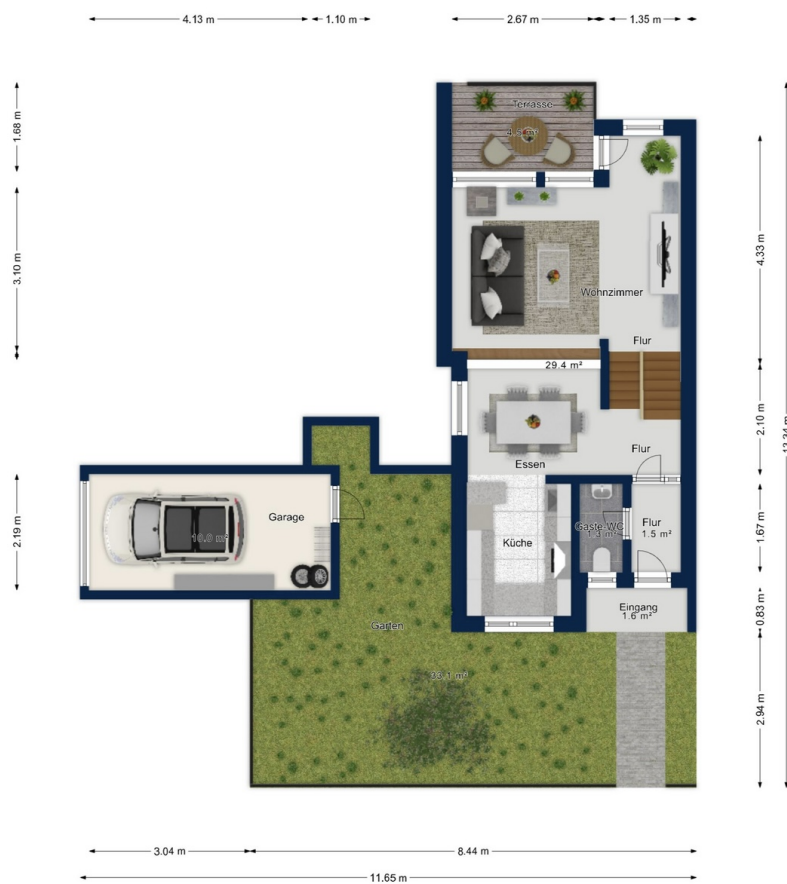
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**T.: 0731 - 97 73 89 0**

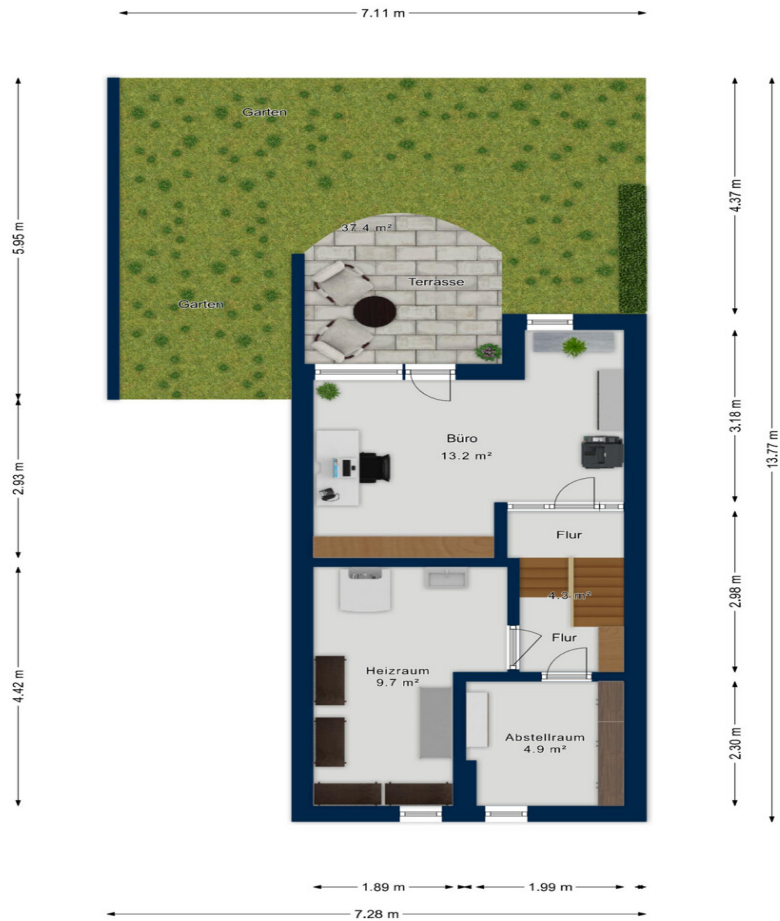
Partner-Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm  
ulm@von-poll.com | [www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)

Objektnummer: 26069003 - 89079 Ulm - Wiblingen

# Grundrisse







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

**Objektnummer: 26069003 - 89079 Ulm - Wiblingen**

## **Ein erster Eindruck**

**Dieses Reihenendhaus präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 131 m<sup>2</sup> und bietet Raum für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Das Grundstück umfasst ca. 342 m<sup>2</sup> und schafft damit ein angenehmes Gleichgewicht zwischen Nutzfläche und Außenbereich. Mit insgesamt vier Zimmern eröffnet das Haus vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ausreichend Platz für die individuelle Entfaltung der Bewohner.**

**Das im Jahr 1976 erbaute Haus überzeugt durch eine Kombination ausgewählter Ausstattungsdetails. Ein besonderes Merkmal ist der hochwertige Travertinboden, der dem Innenraum ein harmonisches Ambiente verleiht. Für Behaglichkeit sorgt die integrierte Fußbodenheizung. Die Wärmeversorgung erfolgt zudem wartungsarm, umweltfreundlich und effizient über Fernwärme.**

**Der Außenbereich hält mehrere Rückzugsmöglichkeiten bereit: Der Balkon bietet weite Ausblicke, während die Terrasse unmittelbar vor dem Wohnzimmer zum Verweilen im Freien einlädt. Zusätzlich verfügt das Haus über einen Freisitz, der sich ideal für entspannte Stunden im Garten eignet.**

**Ein weiteres Plus ist die Einzelgarage direkt an der Grundstücksgrenze, die bequeme und witterungsunabhängige Parkmöglichkeiten garantiert und die Möglichkeit der Stromversorgung bietet.**

**Die Lage des Hauses verbindet komfortables Wohnen in einem Reihenendhaus mit den Vorzügen eines größeren Grundstücks; nur ein direkter Nachbar und zusätzlichen Fenstern.**

**Durch den Einsatz hochwertiger Materialien und die technische Ausstattung mit Fernwärme und Fußbodenheizung entspricht das Reihenendhaus modernen Anforderungen an Energieeffizienz und Komfort. Diese Merkmale unterstreichen die Wertigkeit des Angebots und schaffen eine ausgezeichnete Grundlage für die individuelle Wohnraumgestaltung.**

**Objektnummer: 26069003 - 89079 Ulm - Wiblingen**

## **Alles zum Standort**

Ulm besticht als lebenswerte kleine Großstadt mit einem stabilen und wohlhabenden Bevölkerungsprofil. Die Stadt überzeugt durch eine starke wirtschaftliche Basis in den Bereichen Fertigung, Technik und Engineering, gepaart mit einer niedrigen Arbeitslosigkeit und einer internationalen Vielfalt, die eine lebendige und zukunftsorientierte Gemeinschaft fördert. Diese Rahmenbedingungen schaffen ein sicheres und nachhaltiges Umfeld, das besonders für Familien mit Blick auf eine wertbeständige Immobilieninvestition von großem Interesse ist.

Der Stadtteil Wiblingen bietet Familien ein besonders attraktives Umfeld, das durch eine hervorragende Infrastruktur und eine Vielzahl an Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten besticht. In unmittelbarer Nähe finden sich mehrere Spielplätze, die in nur zwei bis drei Minuten zu Fuß erreichbar sind und damit ideale Orte für Kinder zum Spielen und Entdecken bieten. Sportbegeisterte Familien profitieren von nahegelegenen Sportanlagen. Für kulturelle und gemeinschaftliche Aktivitäten laden das Bürgerzentrum Wiblingen sowie das Gemeindezentrum ein, die in etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar sind und das nachbarschaftliche Leben bereichern.

Besonders hervorzuheben ist das umfassende Bildungsangebot, das von Kindergärten wie dem Kinderladen Wiblingen, der nur zwei Minuten entfernt liegt, bis hin zu Grund- und weiterführenden Schulen wie der Grundschule am Tannenplatz und dem Schulzentrum Ulm-Wiblingen Albert-Einstein-Gymnasium reicht, die alle in einem Radius von maximal zehn Gehminuten liegen. Diese Nähe ermöglicht kurze und sichere Wege für Kinder und Jugendliche. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls hervorragend gewährleistet: Hausärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich in nur fünf bis sechs Minuten Fußweg. Einen Steinwurf entfernt eröffnet außerdem der Gögglinger Wald, mit seinen weitläufigen Forstwegen und dem Trimm-Dich-Pfad, vielfältige Möglichkeiten für Erholung und sportliche Aktivität im Grünen.

Auch die Nahversorgung ist optimal: Supermärkte sind in rund sechs Minuten zu Fuß erreichbar und gewährleisten eine bequeme Versorgung im Alltag. Für entspannte Momente sorgen charmante Cafés und Restaurants in fußläufiger Entfernung, die zum Verweilen und Genießen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere nahegelegene Bushaltestellen, die in vier bis fünf Minuten zu Fuß erreichbar sind, sehr gut gewährleistet und erleichtert den Familienalltag zusätzlich.

**Objektnummer: 26069003 - 89079 Ulm - Wiblingen**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26069003 - 89079 Ulm - Wiblingen**

## **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](mailto:ulm@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**