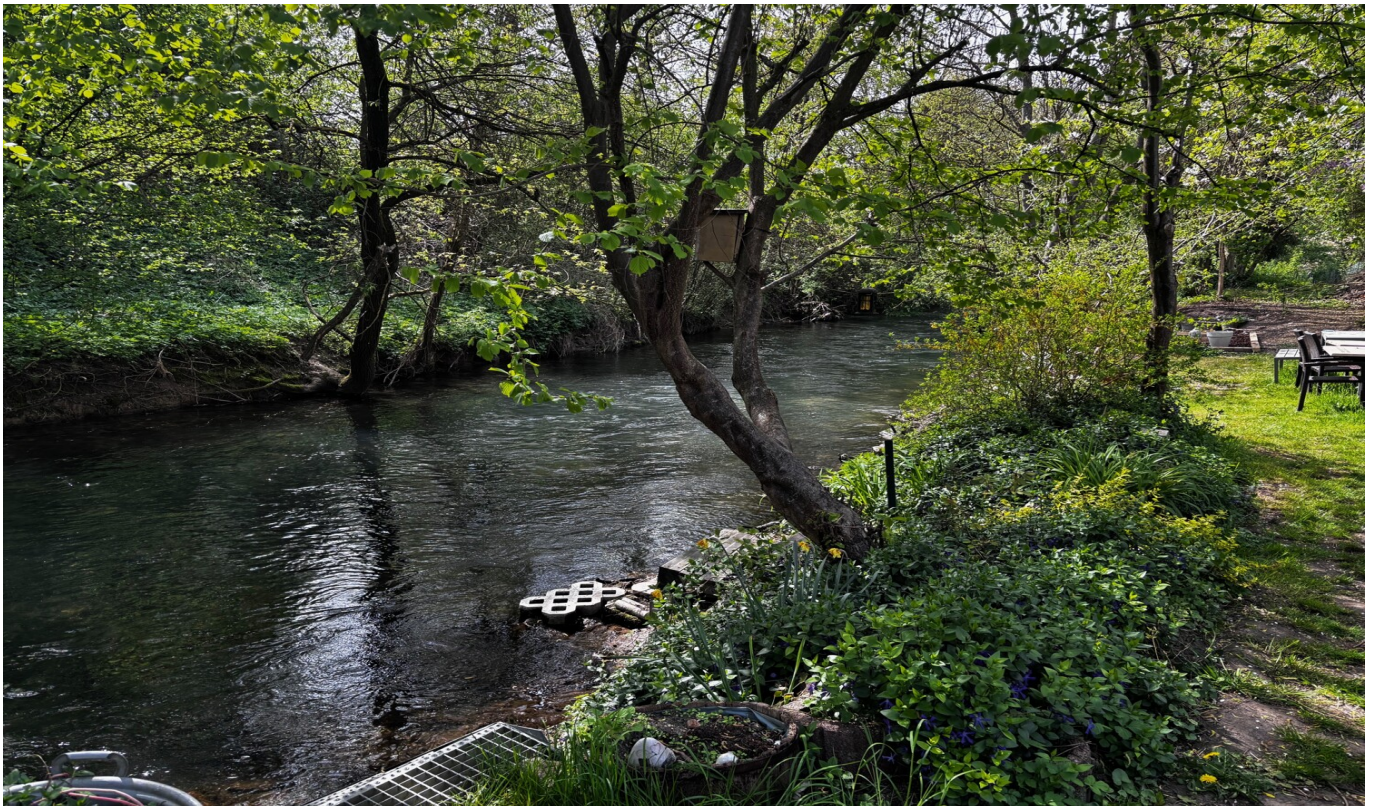


Blaustein

Vom Garten in die Blau

Objektnummer: 26069012



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26069012 - 89134 Blaustein

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

Objektnummer: 26069012 - 89134 Blaustein

Auf einen Blick

Objektnummer	26069012	Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 91 m²	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2019
Baujahr	1956	Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26069012 - 89134 Blaustein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

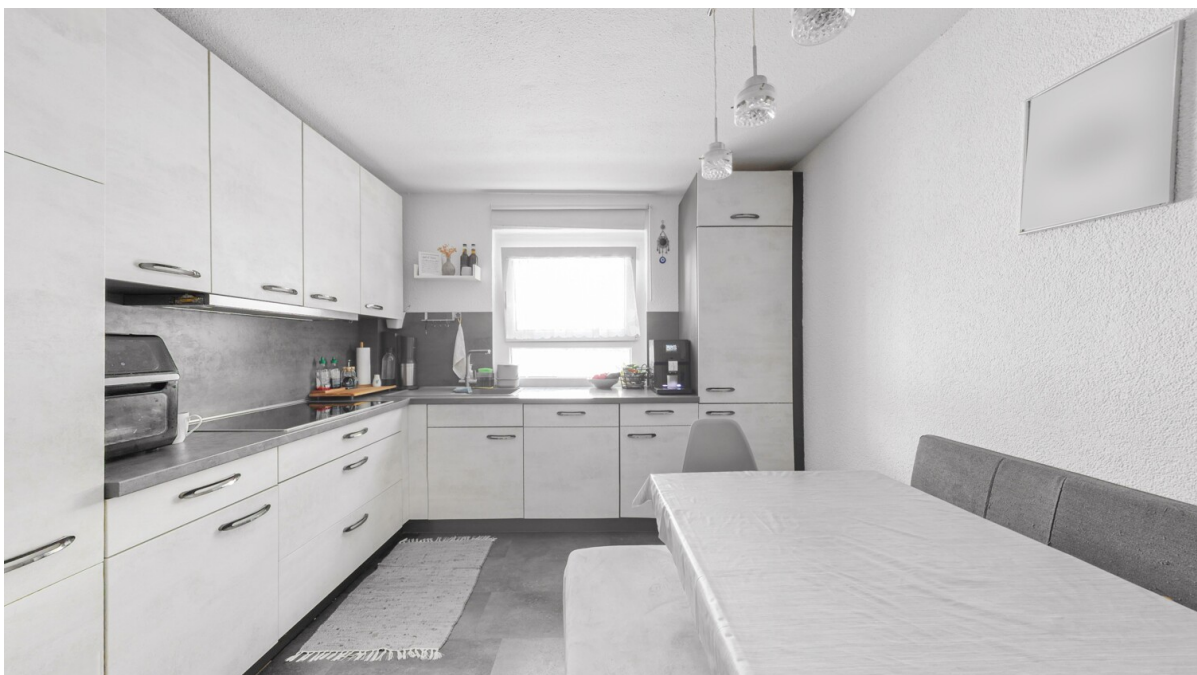
Objektnummer: 26069012 - 89134 Blaustein

Die Immobilie



Objektnummer: 26069012 - 89134 Blaustein

Die Immobilie



Objektnummer: 26069012 - 89134 Blaustein

Die Immobilie



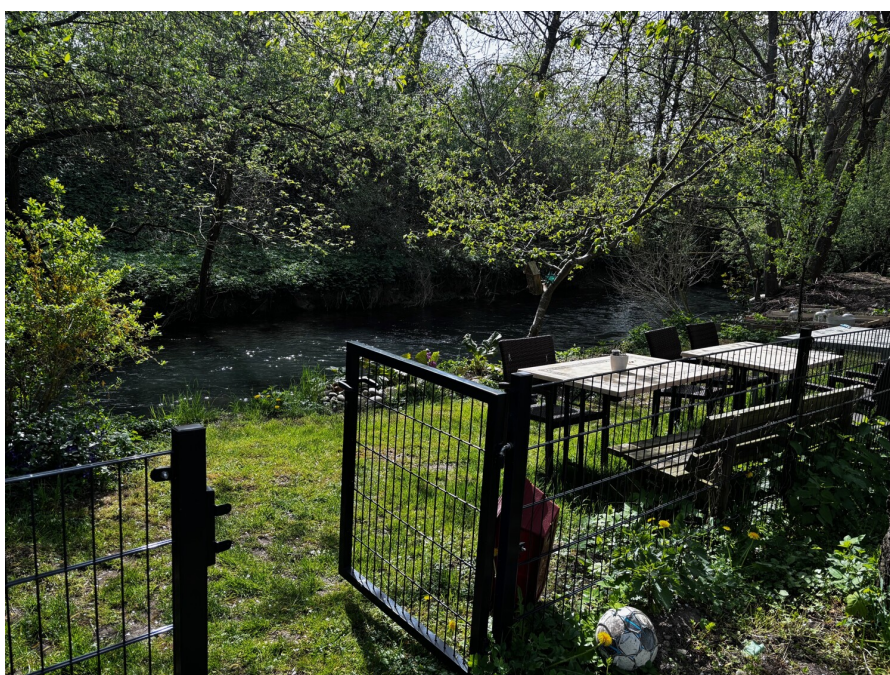
Objektnummer: 26069012 - 89134 Blaustein

Die Immobilie



Objektnummer: 26069012 - 89134 Blaustein

Die Immobilie



Objektnummer: 26069012 - 89134 Blaustein

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/ulm

Objektnummer: 26069012 - 89134 Blaustein

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/ulm



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

Objektnummer: 26069012 - 89134 Blaustein

Grundrisse



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

Objektnummer: 26069012 - 89134 Blaustein

Ein erster Eindruck

Diese modernisierte Etagenwohnung umfasst rund 91 m² Wohnfläche und bietet vier gut geschnittene Zimmer. Das im Jahr 1956 erbaute Objekt wurde 2019 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Die durchdachte Raumaufteilung schafft vielfältige Möglichkeiten zur Umsetzung individueller Wohnkonzepte.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer fügt sich harmonisch in das stimmige Gesamtbild der Wohnung ein. Die Ausstattung entspricht einem modernen und wohnlichen Standard.

Eine Gaszentralheizung sorgt ganzjährig für angenehme Temperaturen und ein behagliches Wohnklima.

Die im Jahr 2019 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen tragen zusätzlich zur Energieeffizienz der Immobilie bei.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, so dass kurzfristig ein Einzug möglich ist.

Die gepflegte Wohnanlage eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktives Mietobjekt.

Solide Bauweise und kontinuierliche Modernisierungen unterstreichen den nachhaltigen Werterhalt der Immobilie.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Gemeinschaftsgarten mit altem Baumbestand direkt an der Blau. Neben einem kleinen Spielplatz bieten sich hier vielfältige Möglichkeiten zum Verweilen und Entspannen im Grünen.

Die Wohnanlage zeichnet sich zudem durch an angenehmes und gepflegtes Umfeld aus.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26069012 - 89134 Blaustein

Ausstattung und Details

- **Laminat, Fliesen und Vinylboden**
- **Marmorwände im Bad**
- **doppelt verglaste Fenster**
- **Gas-Zentralheizung**
- **Einbauküche**
- **separater Kellerraum**
- **großer Garten mit direktem Zugang zur Blau**
- **schöner Balkon**

Objektnummer: 26069012 - 89134 Blaustein

Alles zum Standort

Blaustein besticht als familienfreundliche Vorortgemeinde mit einem überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohnungsbestand, der eine besonders stabile und hochwertige Wohnqualität verspricht. Die Nähe zur Stadt Ulm eröffnet eine hervorragende Anbindung an regionale Arbeitsplätze und eine ausgezeichnete Infrastruktur, die den Alltag für Familien angenehm und unkompliziert gestaltet. Die ruhige Lage mit malerischem Talblick schafft ein sicheres und behagliches Umfeld, das ideal für ein harmonisches Familienleben ist.

Die familienorientierte Atmosphäre Blausteins zeigt sich besonders in der Vielfalt und Qualität der Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind. Kindergärten wie „Hand in Hand“ und die „Waldorf Kindertagesstätte an der Blau“ liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten liebevolle Betreuung in unmittelbarer Nähe. Grundschulen wie die Ludwig-Uhland-Schule und die Maria-Sibylla-Merian-Schule sind in etwa 13 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar, was kurze und sichere Schulwege ermöglicht. Für weiterführende Bildung sorgen die Realschule Blaustein und der Schulverbund Blaustein, ebenfalls bequem zu erreichen. Zudem bietet die nahe Technische Hochschule Ulm vielfältige Bildungsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche.

Auch im Gesundheitsbereich ist Blaustein bestens aufgestellt: Von der Physiotherapie-Praxis bis zur Hausarztpraxis an der Linde sind medizinische Versorgung in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Capio Blausteinklinik sowie spezialisierte Zahnärzte und Apotheken befinden sich in fußläufiger Entfernung und garantieren eine umfassende medizinische Betreuung für die ganze Familie. Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und Parks, die zum gemeinsamen Entdecken und aktiven Miteinander einladen. Das Bürgerzentrum Pfaffenhau und weitere kulturelle Angebote schaffen Raum für Gemeinschaft und bereichern das Familienleben.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das attraktive Gesamtbild ab: In nur drei bis fünf Minuten sind mehrere Bushaltestellen wie „Lindenstraße“ und „Schillerstraße“ erreichbar, die eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile und nach Ulm gewährleisten. Für Pendler bietet der Bahnhof Blaustein eine bequeme Anbindung an den Regionalverkehr.

Diese Kombination aus naturnahem Wohnen, exzellenter Infrastruktur und einem liebevollen, sicheren Umfeld macht Blaustein zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen Geborgenheit und urbaner Nähe legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine

glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26069012 - 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