

Ulm

## Exclusive living environment - Charming apartment building in a prime location

*Property ID: 24069027*



**PURCHASE PRICE: 1.997.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 301 m<sup>2</sup> • ROOMS: 16 • LAND AREA: 612 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## At a glance

Property ID	24069027
Living Space	ca. 301 m²
Rooms	16
Bathrooms	2
Year of construction	1930
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	1.997.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	347.10 kWh/m²a
Energy certificate valid until	20.10.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1930



Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property



Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property





Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property



Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property



Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

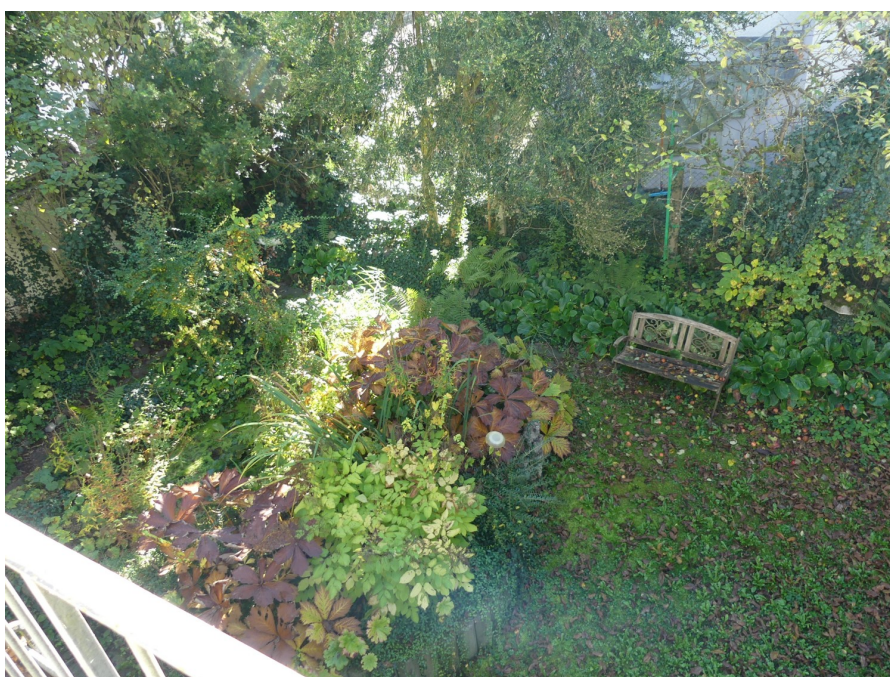
## The property





Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property





Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

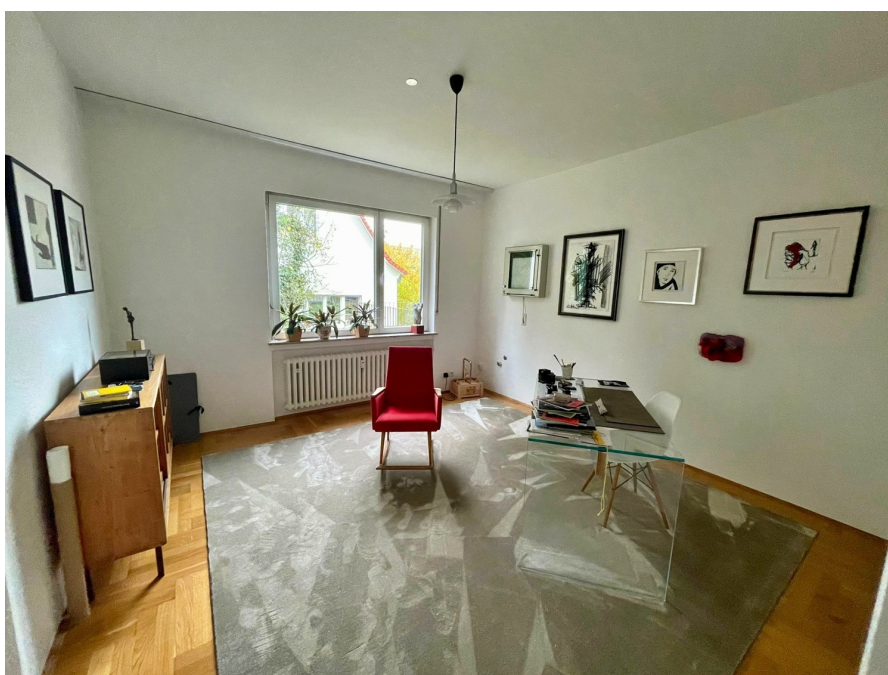
## The property





Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property



Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property





Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property



Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

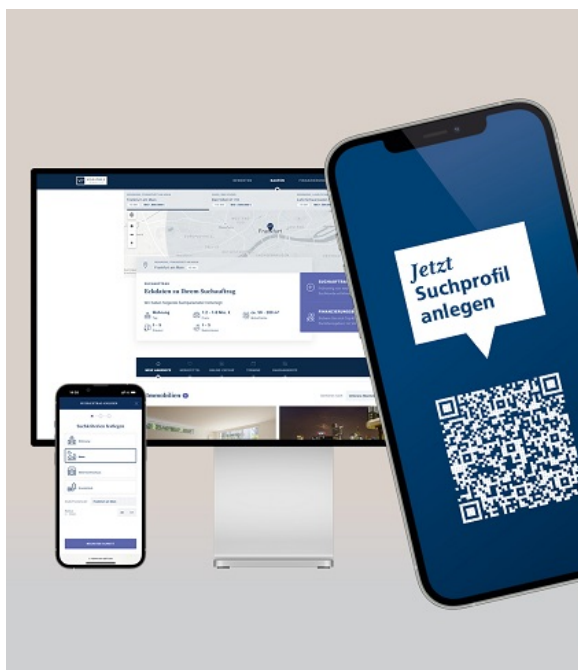
## The property



Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property





**Jetzt Suchprofil anlegen**

**VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



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  
IN THE WORLD

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

Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property



### 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](mailto:ulm@von-poll.com) | [www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)



Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## A first impression

For sale is a stylish multi-family house dating back to 1930. With approximately 301 m<sup>2</sup> of living space spread over three floors, this property offers ample room for individual design possibilities. The ground floor features a completely renovated, modernly designed apartment, currently rented. The building is in excellent condition and has undergone several modernization measures over the years. The first floor comprises four light-filled rooms that can be used as desired. A bathroom with a bathtub provides a relaxing retreat after a long day. A fully equipped kitchen invites you to cook together. A balcony, accessible from the living room and another room, completes this floor. The fully finished attic contains four additional rooms, a bathroom with a bathtub, and a kitchen. The basement includes a utility/laundry room, a storage room, six cellar rooms, and a garbage room. The garbage room provides access to the street, and one of the cellar rooms offers access to the garden. The location, size, and style of this house are a rarity on the Ulm real estate market. The clean lines of the design give the house a distinctive charm. Don't miss this unique opportunity. Arrange a viewing appointment today and see for yourself the many advantages of this home.

Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## Details of amenities

- 1990 Fenster (Zweifachverglasung Kunststoff)
- 1990 Dach
- 2000 Elektrik
- 2016 EBK
- 2023 Heizung neu
- diverse Einbauschränke
- Teppichboden
- Fliesen in Küche und Bad
- Balkon
- Garten
- Garage

Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## All about the location

Das Objekt befindet sich in einer der schönsten, begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen Ulms. Die herrliche Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus repräsentativen Villen und schönen Jugendstilbauten aus der Jahrhundertwende. Sie wohnen hier in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zur Donau.

Durch die Anbindung an die Autobahnen A8 und A7 sowie die Bundesstraßen B30 und B311 ist eine sehr gute Infrastruktur gegeben. Die nahe gelegenen Flughäfen Stuttgart, Augsburg, München und Memmingen sind über den ICE-Haltepunkt Ulm schnell zu erreichen.

Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 347.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Leplat

---

Turmstraße 13, 89073 Ulm

Tel.: +49 731 - 97 73 89 0

E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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