

Ulm

Attractive apartment building in a quiet and prime location in Ulm

Property ID: 25069008



PURCHASE PRICE: 2.199.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 298 m² • ROOMS: 12.5 • LAND AREA: 623 m²

Property ID: 25069008 - 89077 Ulm

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

Property ID: 25069008 - 89077 Ulm

At a glance

Property ID	25069008	Purchase Price	2.199.000 EUR
Living Space	ca. 298 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Modernised
Rooms	12.5	Construction method	Solid
Bathrooms	5	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1933		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25069008 - 89077 Ulm

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	183.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	08.05.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 25069008 - 89077 Ulm

The property



Property ID: 25069008 - 89077 Ulm

The property



Property ID: 25069008 - 89077 Ulm

The property



Property ID: 25069008 - 89077 Ulm

The property



Property ID: 25069008 - 89077 Ulm

The property



Property ID: 25069008 - 89077 Ulm

The property



Property ID: 25069008 - 89077 Ulm

The property



Property ID: 25069008 - 89077 Ulm

The property



Property ID: 25069008 - 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 | www.von-poll.com/ulm

Property ID: 25069008 - 89077 Ulm

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/ulm

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

Property ID: 25069008 - 89077 Ulm

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25069008 - 89077 Ulm

A first impression

Built in 1933, this multi-family home is situated in one of Ulm's most desirable and quietest residential areas, on a spacious 623 m² plot. The property offers a total living area of approximately 298 m², distributed across three apartments. These apartments are characterized by a bright and airy atmosphere and have been continuously maintained and modernized. The ground-floor apartment features 4.5 rooms, two bathrooms, a kitchen, and direct access to a large terrace and a thoughtfully landscaped garden, making it particularly attractive for families or nature lovers. The floor above contains another apartment with 4.5 rooms, two bathrooms, and a kitchen. This apartment boasts a balcony and a bright, welcoming layout. The top-floor apartment offers 3.5 rooms, a bathroom, and a kitchen. It provides excellent views of the garden and Ulm Minster. The basement includes four storage rooms, a laundry and utility room, and the boiler room. The garage is directly accessible from the basement. Currently, all three apartments in the property are rented. This property offers the potential for realizing individual living concepts, including owner-occupancy, multi-generational living, or investment properties.

Property ID: 25069008 - 89077 Ulm

Details of amenities

- **3 vermietete Wohneinheiten**
- **Sanierung und Ausbau Dachstuhl (2005)**
- **Elektrik (2005)**
- **Gas-Kombitherme (2024)**
- **Bodenbeläge: Fliesen, Parkett**
- **Balkon**
- **Garten**
- **Garage**

Property ID: 25069008 - 89077 Ulm

All about the location

In einer der schönsten, begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen Ulms befindet sich diese Immobilie. Die prächtige Umgebungsbebauung besteht zum überwiegenden Teil aus repräsentativen Villen und ansprechenden Jugendstilbauten aus der Jahrhundertwende. Sie wohnen hier in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zur Donau, die Sie bequem zu Fuß erreichen können.

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

Property ID: 25069008 - 89077 Ulm

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 183.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Property ID: 25069008 - 89077 Ulm

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tobias Saur

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com