

Ulm

# Mehrfamilienhaus, beste Lage in Ulm

**Property ID: 26069005**



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

**PURCHASE PRICE: 1.197.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 326 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 502 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26069005 - 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: 26069005 - 89077 Ulm

## At a glance

Property ID	26069005	Purchase Price	1.197.000 EUR
Living Space	ca. 326 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	12		
Bathrooms	8		
Year of construction	1970	Modernisation / Refurbishment	2025
Type of parking	8 x Garage	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 865 m <sup>2</sup>
		Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26069005 - 89077 Ulm

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	136.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.02.2036	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 26069005 - 89077 Ulm

## The property



Property ID: 26069005 - 89077 Ulm

## The property



Property ID: 26069005 - 89077 Ulm

## The property



Property ID: 26069005 - 89077 Ulm

## The property



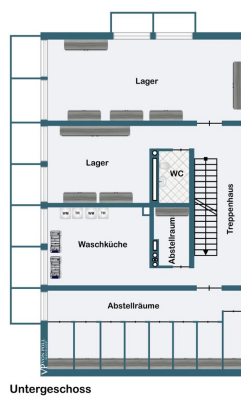
Property ID: 26069005 - 89077 Ulm

## The property



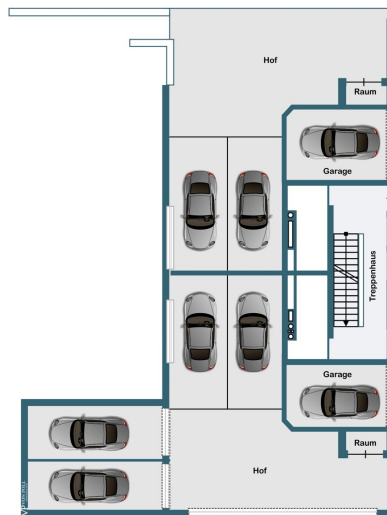
Property ID: 26069005 - 89077 Ulm

## The property

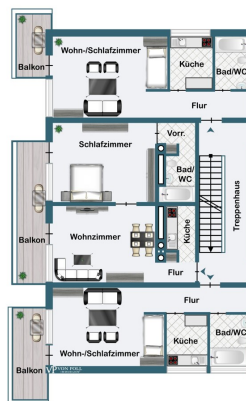


Property ID: 26069005 - 89077 Ulm

## The property



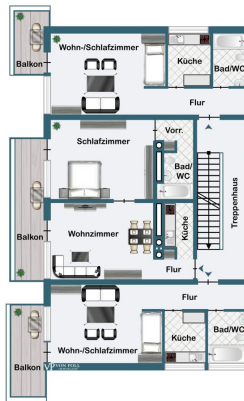
Garagen



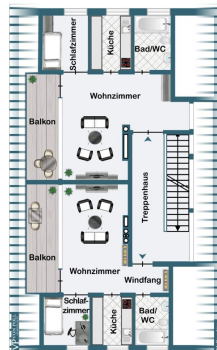
1. Obergeschoss

Property ID: 26069005 - 89077 Ulm

## The property



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

Property ID: 26069005 - 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](http://www.von-poll.com/ulm)

**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: 26069005 - 89077 Ulm**

## A first impression

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Wohnungen, acht Garagen sowie einem großzügigen, gemeinschaftlich nutzbaren Garten. Das Gebäude wurde laufend instand gehalten und die Wohnungen wurden regelmäßig modernisiert. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt an der Nordseite über ein zentrales, lichtdurchflutetes Treppenhaus mit einer repräsentativen Marmortreppe, über das sämtliche Geschossebenen erschlossen werden.

Im Untergeschoss befinden sich die den Wohnungen zugeordneten Kellerabteile, ein Raum für den Gasanschluss, ein gemeinschaftlicher Trocken- und Waschraum, zwei Lagerräume, sowie ein Bad. Diese können separat vermietet werden und sind somit zusätzliches Ertragspotenzial.

Das Erdgeschoss beherbergt neben dem Treppenhaus einen Technikraum, einen Fahrradraum sowie insgesamt zwei Doppelgaragen und vier Einzelgaragen. Ein direkter Zugang von den Garagen in das Treppenhaus ist nicht vorhanden.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei Wohnungen. Die Wohnung auf der Ostseite ist als 1-Zimmer-Wohnung ausgeführt und verfügt über einen Flur, ein Bad, eine Küche sowie ein Wohn- und Schlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon an der Südseite. Die mittlere Wohnung ist eine 2-Zimmer-Wohnung mit innenliegender Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, einem innenliegenden Bad sowie einem Südbalkon. Schlafzimmer und Wohnzimmer sind hierbei als Durchgangszimmer konzipiert. Die Wohnung auf der Westseite entspricht in ihrem Grundriss dem gespiegelt angeordneten Pendant der Ostwohnung.

Das zweite Obergeschoss weist eine nahezu identische Grundrisstruktur zum ersten Obergeschoss auf und umfasst ebenfalls drei Wohnungen mit gleicher Aufteilung.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Wohnungen. Die Wohnung auf der Ostseite wird über eine Wohndiele betreten, von der aus das Bad, die Küche, eine

Schlafnische sowie der Balkon an der Südseite erschlossen werden. Die Wohnung auf der Westseite entspricht dem gespiegelten Grundriss der Ostwohnung. Der Dachspitz ist aufgrund der geringen Höhe nicht nutzbar.

Insgesamt verfügt das Gebäude über sechs Balkone und zwei Loggien mit Südausrichtung. Jede Wohnung ist mit einer eigenen Gastherme inklusive Warmwasserbereitung ausgestattet. Die Gasthermen des Fabrikats Junkers stammen überwiegend aus den Baujahren 1994 bis 2001, eine Therme wurde im Jahr 2020 erneuert. Die Wärmeabgabe erfolgt über Heizkörper mit Thermostatventilen.

Das gesamte Anwesen befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Sowohl das Gebäude als auch die einzelnen Wohnungen wurden fortlaufend modernisiert und instand gehalten.

**Property ID: 26069005 - 89077 Ulm**

## Details of amenities

- Gastherme mit Warmwasserbereitung in jeder Wohnung
- Holz und Isolierglasfenster 2-fach Verglasung
- Bodenbeläge Fliesen, PVC, Laminat
- Einbauküchen
- Zwei Lagerräume und ein Bad im Untergeschoss
- Fahrradraum
- Separate Waschküche

**Property ID: 26069005 - 89077 Ulm**

## All about the location

Ulm, Universitätsstadt an der Donau, ist eine kreisfreie Stadt in Baden-Württemberg mit gegenwärtig ca. 130.000 Einwohnern und somit eine der kleinsten Großstädte des Landes. Die Stadt ist Sitz des Alb-Donau-Kreises und gehört zur Region Donau-Iller innerhalb des Regierungsbezirks Tübingen, zu der auch bayerische Gebiete gehören. Zur wirtschafts- und kulturelevanten Einwohnerzahl ist jedoch auch die bayerische Nachbarstadt Neu-Ulm zu rechnen, so dass sich für die Doppelstadt eine effektive Größe von rund 190.000 Einwohnern ergibt. Die Zusammenarbeit beider Städte zeigt sich im gemeinschaftlichen Internetportal und in der Wahrnehmung gemeinsamer Aufgaben wie Wirtschaftsförderung oder Energie und ÖPNV (SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm).

Ulm verfügt über alle Infrastruktureinrichtungen einer Großstadt. So finden sich eine Universität und zwei Fachhochschulen, Verwaltungen, Handelsbetriebe und vielzähliges Gewerbe aus dem sekundären und tertiären Sektor in der Stadt an der Donau. Der Bestand an Unternehmen und Arbeitsplätzen ist gut, die Arbeitslosenquoten sind so niedrig, dass nahezu von Vollbeschäftigung gesprochen werden kann.

Überregionale Verkehrsverbindungen bestehen über die Autobahnen A7 und A8 sowie die Bundesstraßen B10, B30, B28 und B311. Ulm besitzt einen ICE-Bahnhof an der Strecke München-Stuttgart sowie Anschluss an weitere regionale Bahnlinien. Durch den Ausbau der Zugverbindungen und der Autobahnen nach Stuttgart und München gewinnt Ulm als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort weiter an Attraktivität.

Die kulturelle Vielfalt, die abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten und bezahlbares Wohnen machen Ulm zu einem interessanten und attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort.

**Property ID: 26069005 - 89077 Ulm**

## Other information

**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.

Alle im Exposé veröffentlichten Angaben, insbesondere zur (Wohn-)Fläche sowie (Wohn-)Flächenberechnungsmethode, sind ungeprüfte Angaben des Auftraggebers und können vom aktuellen Stand abweichen. Die (Wohn-)Flächenangaben stellen "circa"-Flächenangaben, also nur Näherungswerte, dar. Sämtliche im Exposé abgedruckten Grundrisspläne und Lichtbilder dienen lediglich der Visualisierung, sind nicht maßstäblich und können vom aktuellen Stand abweichen. Irrtum und Fehler bleiben vorbehalten.

**Property ID: 26069005 - 89077 Ulm**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tobias Saur

---

Turmgasse 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)