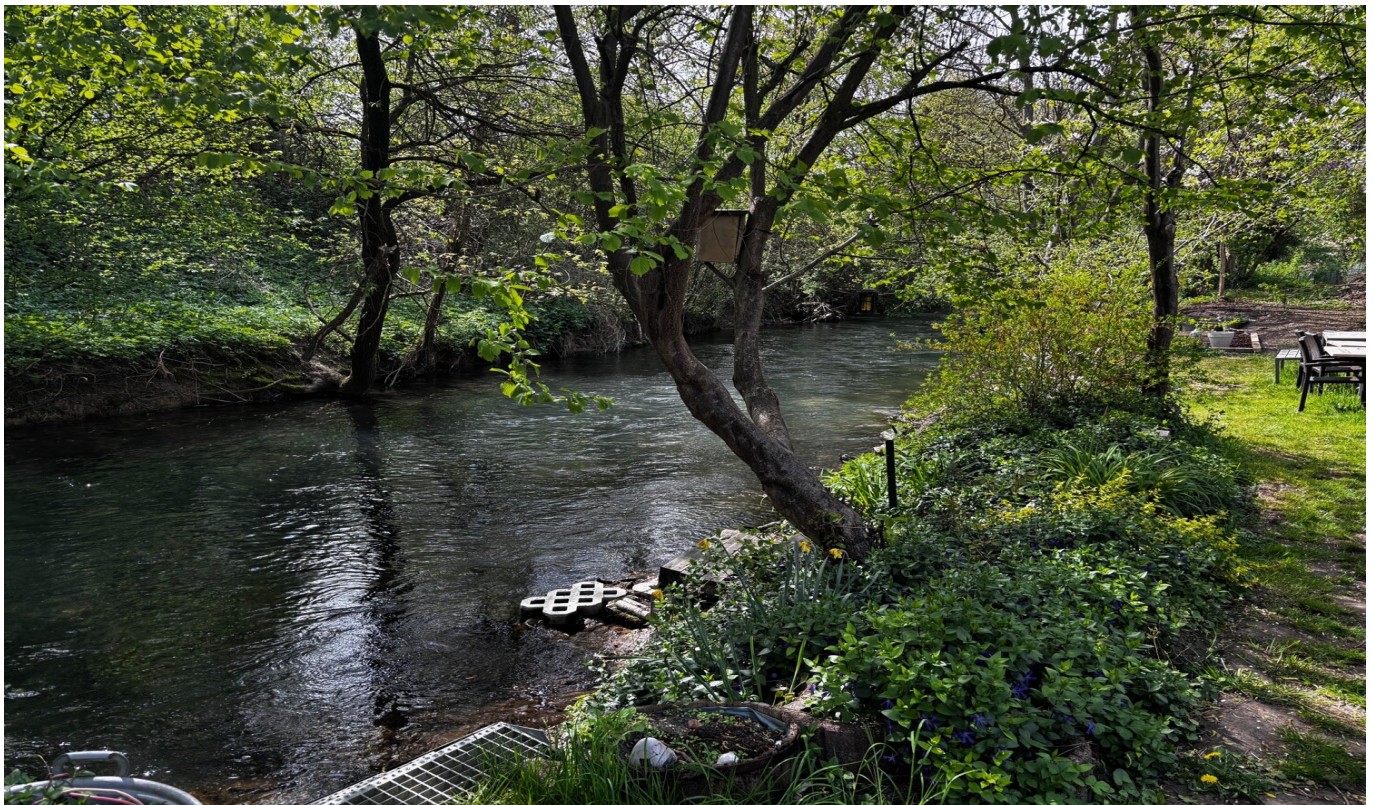


Blaustein

Vom Garten in die Blau

Property ID: 26069012



PURCHASE PRICE: 395.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 91 m² • ROOMS: 4

Property ID: 26069012 - 89134 Blaustein

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

Property ID: 26069012 - 89134 Blaustein

At a glance

Property ID	26069012	Purchase Price	395.000 EUR
Living Space	ca. 91 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bathrooms	1		
Year of construction	1956	Modernisation / Refurbishment	2019
		Condition of property	Modernised
		Construction method	Solid
		Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26069012 - 89134 Blaustein

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

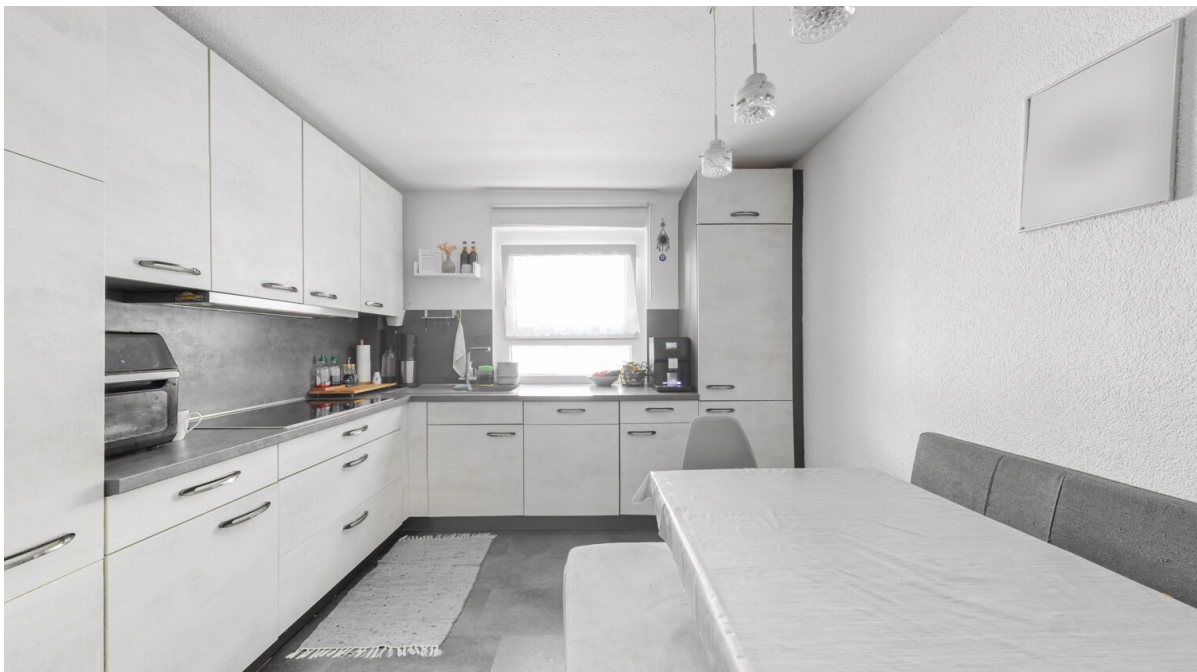
Property ID: 26069012 - 89134 Blaustein

The property



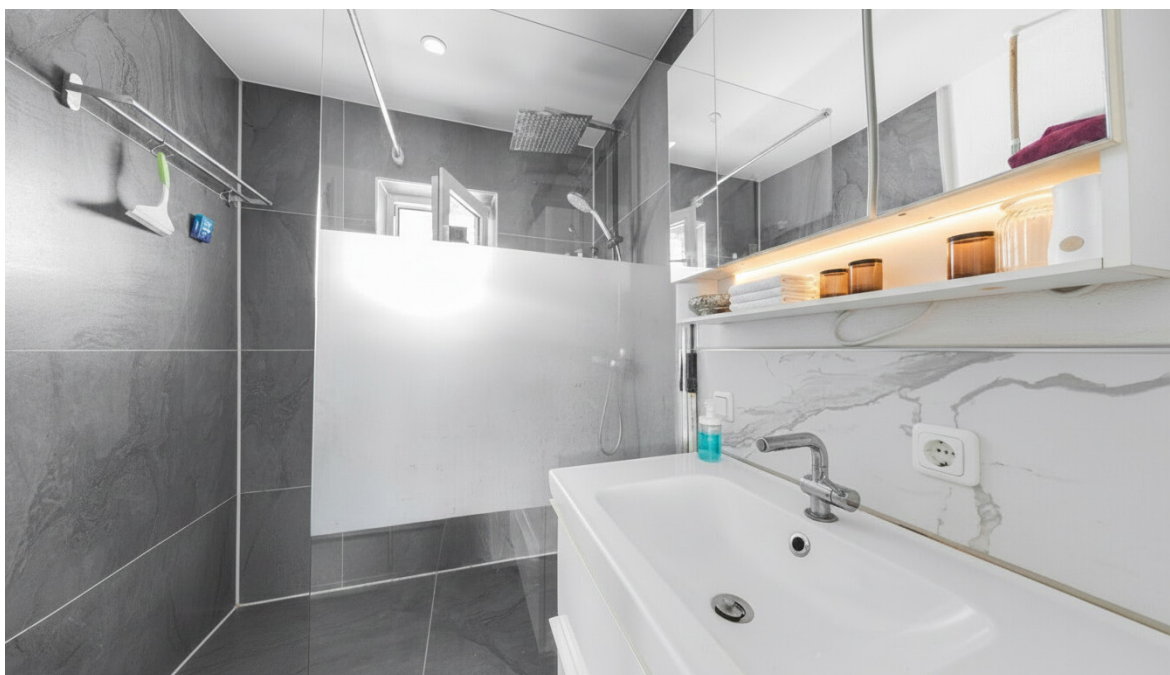
Property ID: 26069012 - 89134 Blaustein

The property



Property ID: 26069012 - 89134 Blaustein

The property



Property ID: 26069012 - 89134 Blaustein

The property



Property ID: 26069012 - 89134 Blaustein

The property



Property ID: 26069012 - 89134 Blaustein

The property



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: 26069012 - 89134 Blaustein

The property



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



Property ID: 26069012 - 89134 Blaustein

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: 26069012 - 89134 Blaustein

A first impression

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 ein angenehmes und gepflegtes Umfeld aus.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins

stehen wir gerne zur Verfügung.

Property ID: 26069012 - 89134 Blaustein

Details of amenities

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

Property ID: 26069012 - 89134 Blaustein

All about the location

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.

Property ID: 26069012 - 89134 Blaustein

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com