

Ulm

## Atractivo edificio de apartamentos en una ubicación tranquila y privilegiada en Ulm.

*Número de propiedad: 25069008*



**PRECIO DE COMPRA: 2.199.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 298 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 623 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25069008 - 89077 Ulm**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25069008 - 89077 Ulm

## De un vistazo

Número de propiedad	25069008	Precio de compra	2.199.000 EUR
Superficie habitable	ca. 298 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	12.5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	5	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1933	Características	Terraza, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 25069008 - 89077 Ulm

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas natural ligero	Demanda de energía final	183.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	08.05.2032	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2004

Número de propiedad: 25069008 - 89077 Ulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25069008 - 89077 Ulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25069008 - 89077 Ulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25069008 - 89077 Ulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25069008 - 89077 Ulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25069008 - 89077 Ulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25069008 - 89077 Ulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25069008 - 89077 Ulm

## La propiedad



Número de propiedad: 25069008 - 89077 Ulm

## La propiedad



### 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)

Número de propiedad: 25069008 - 89077 Ulm

## La propiedad



**VP 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)



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)

Número de propiedad: 25069008 - 89077 Ulm

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25069008 - 89077 Ulm**

## Una primera impresión

Construida en 1933, esta vivienda multifamiliar se encuentra en una de las zonas residenciales más codiciadas y tranquilas de Ulm, en una amplia parcela de 623 m<sup>2</sup>. La propiedad ofrece una superficie habitable total de aproximadamente 298 m<sup>2</sup>, distribuidos en tres apartamentos. Estos apartamentos se caracterizan por su ambiente luminoso y espacioso, y se han mantenido y modernizado continuamente. El apartamento de la planta baja cuenta con 4,5 habitaciones, dos baños, cocina y acceso directo a una amplia terraza y a un jardín cuidadosamente cuidado, lo que lo hace especialmente atractivo para familias o amantes de la naturaleza. La planta superior alberga otro apartamento con 4,5 habitaciones, dos baños y cocina. Este apartamento cuenta con balcón y una distribución luminosa y acogedora. El apartamento de la planta superior ofrece 3,5 habitaciones, un baño y una cocina. Ofrece excelentes vistas al jardín y a la Catedral de Ulm. El sótano incluye cuatro trasteros, un lavadero y la sala de calderas. El garaje tiene acceso directo desde el sótano. Actualmente, los tres apartamentos de la propiedad están alquilados. Esta propiedad ofrece el potencial de realizar conceptos de vivienda individuales, incluida la ocupación por parte del propietario, la vivienda multigeneracional o propiedades de inversión.

**Número de propiedad: 25069008 - 89077 Ulm**

## **Detalles de los servicios**

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

**Número de propiedad: 25069008 - 89077 Ulm**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 25069008 - 89077 Ulm**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 183.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Número de propiedad: 25069008 - 89077 Ulm**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Tobias Saur**

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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