

Blaustein

Viel Grundstück, viel Potenzial

Número de propiedad: 26069024



**PRECIO DE COMPRA: 395.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 120 m² • HABITACIONES: 5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.040 m²**

Número de propiedad: 26069024 - 89134 Blaustein

- **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: 26069024 - 89134 Blaustein

De un vistazo

Número de propiedad	26069024
Superficie habitable	ca. 120 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Baños	2
Año de construcción	1954

Precio de compra	395.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido

Número de propiedad: 26069024 - 89134 Blaustein

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	19.08.2036
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	420.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1989

Número de propiedad: 26069024 - 89134 Blaustein

La propiedad



Número de propiedad: 26069024 - 89134 Blaustein

La propiedad



Número de propiedad: 26069024 - 89134 Blaustein

La propiedad



Número de propiedad: 26069024 - 89134 Blaustein

La propiedad



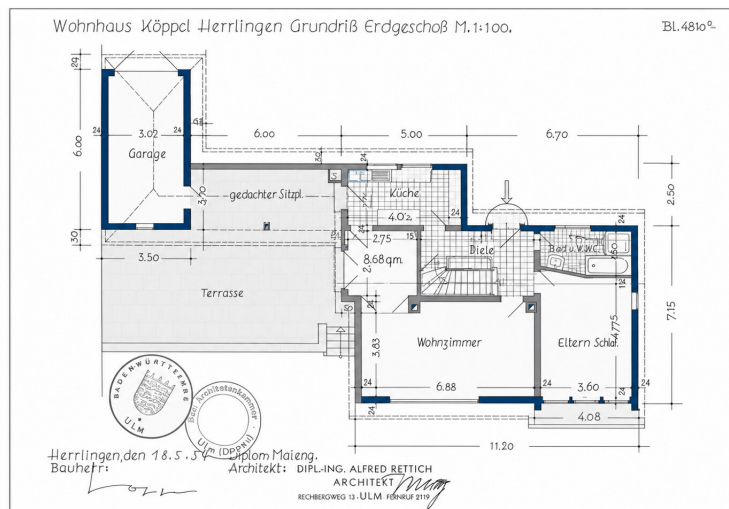
Número de propiedad: 26069024 - 89134 Blaustein

La propiedad

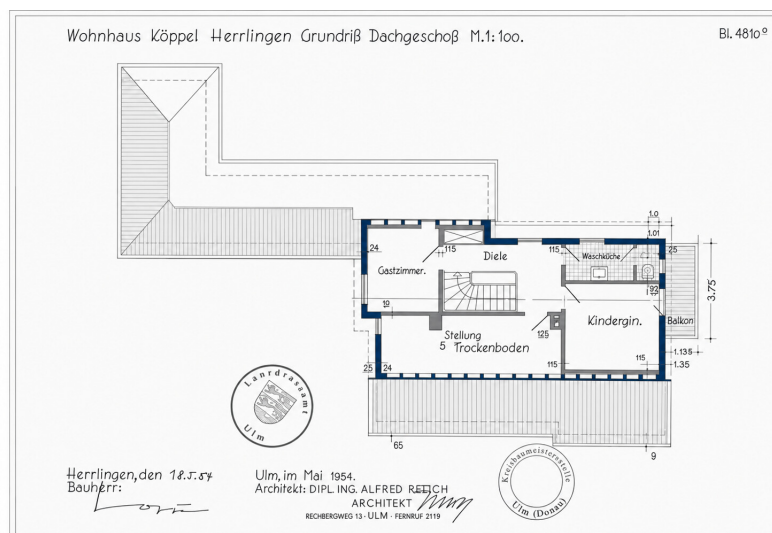


Número de propiedad: 26069024 - 89134 Blaustein

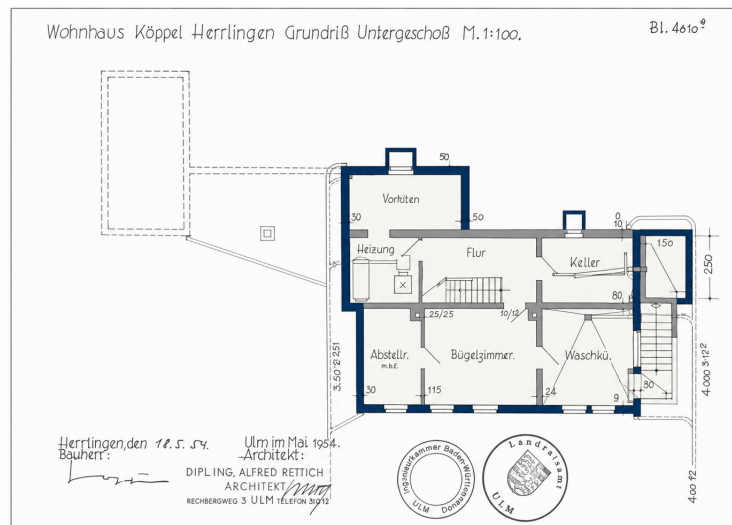
Planos de planta



8/ KI-generierter Grundriß - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabgetreue oder verbindliche Planunterlagen



9/ KI-generierter Grundriß - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabgetreue oder verbindliche Planunterlagen



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: 26069024 - 89134 Blaustein

Una primera impresión

In angenehm ruhiger und naturnaher Lage von Blaustein-Herrlingen liegt dieses 1955 errichtete Einfamilienhaus auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück. Rund 1.040m² Grundstücksfläche, eine weitläufige Südterrasse und der eingewachsene Garten mit altem Baumbestand schaffen einen Rahmen, der heute nur noch selten zu finden ist.

Das Haus bietet rund 120m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer und zwei Wohnebenen. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, ein flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer nutzbarer Raum, die Küche mit angrenzendem Essbereich sowie ein Badezimmer. Die große Terrasse erweitert den Wohnbereich in den Garten und bietet viel Platz für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer zur Verfügung. Von einem der Zimmer besteht ein Zugang zum Balkon. Ergänzt wird das Raumangebot durch den nicht ausgebauten Dachbereich sowie die vollständige Unterkellerung. Im Untergeschoss befinden sich neben dem Heizungsraum mehrere Abstell-, Hauswirtschafts- und Nutzräume.

Eine Einzelgarage und zwei zusätzliche Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Ein kleiner Geräteschuppen schafft zusätzlichen Stauraum für Gartenwerkzeuge und -geräte. Der vorhandene Treppenlift kann bei Bedarf übernommen werden.

Die Immobilie befindet sich in einem umfassend sanierungsbedürftigen Zustand. Dach, Holzfenster, Elektrik, Wasserleitungen, Bäder und Innenausstattung entsprechen weitgehend einem älteren Ausstattungsstand. Das Haus ist daher nicht für einen unmittelbaren Einzug vorgesehen.

Gerade darin liegt jedoch auch die Chance: Statt Kompromisse bei bereits vorgenommenen Modernisierungen eingehen zu müssen, können die zukünftigen Eigentümer Grundriss, Technik, Ausstattung und energetischen Standard auf ihre eigenen Bedürfnisse abstimmen. Nach einer umfassenden Sanierung kann hier ein individuelles Zuhause mit viel Platz, einem außergewöhnlich großen Garten und hoher Lebensqualität entstehen.

Número de propiedad: 26069024 - 89134 Blaustein

Detalles de los servicios

- Einbauküche mit angrenzendem Essbereich
- große, teilweise überdachte Terrasse
- Balkon
- Garten mit Südausrichtung
- alter, eingewachsener Baumbestand
- kleiner Geräteschuppen
- vollständige Unterkellerung
- Gasheizung aus dem Jahr 1989
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Einzelgarage
- zwei Außenstellplätze
- vorhandener Treppenlift, Übernahme möglich

Número de propiedad: 26069024 - 89134 Blaustein

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, erhöhter Wohnlage von Blaustein-Herrlingen, umgeben von gewachsenen Einfamilienhäusern und altem Baumbestand. Wald, Wiesen und die Wanderwege rund um das Kleine Lautertal beginnen praktisch vor der Haustür und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Herrlingen verfügt mit der Lindenhofschole und zwei Kindergärten über ein gutes Angebot für Familien. Der Bahnhof bietet direkte Verbindungen nach Ulm sowie in Richtung Blaubeuren und Ehingen; ergänzend verkehren regionale Buslinien. Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Herrlingen und im nahe gelegenen Blaustainer Stadtzentrum.

Auch kulturell besitzt der Ort ein eigenes Profil: Die denkmalgeschützte Villa Lindenhof mit dem Museum „Lebenslinien“ und die überregional bekannte Theaterei prägen das lebendige Ortsleben. So verbindet die Lage naturnahes und ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen und einer guten Anbindung an Ulm.

Número de propiedad: 26069024 - 89134 Blaustein

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26069024 - 89134 Blaustein

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com