Ulm

Solide Kapitalanlage: MFH mit 12 Einheiten in zentraler Lage

CODE DU BIEN: 23069024

PRIX D'ACHAT: 2.398.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 846 m^2 • **PIÈCES:** 32 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 406 m^2

CODE DU BIEN: 23069024 - 89077 Ulm

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23069024 - 89077 Ulm

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23069024
Surface habitable	ca. 846 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	32
Chambres à coucher	20
Salles de bains	11
Année de construction	1950
Place de stationnement	4 x surface libre

Prix d'achat	2.398.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 135 m²
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23069024 - 89077 Ulm

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétiquew valable jusqu'au	02.03.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	283.50 kWh/m²a
Classement énergétique	H

CODE DU BIEN: 23069024 - 89077 Ulm

La propriété

CODE DU BIEN: 23069024 - 89077 Ulm

La propriété

CODE DU BIEN: 23069024 - 89077 Ulm

La propriété

CODE DU BIEN: 23069024 - 89077 Ulm

La propriété

CODE DU BIEN: 23069024 - 89077 Ulm

La propriété

CODE DU BIEN: 23069024 - 89077 Ulm

La propriété

CODE DU BIEN: 23069024 - 89077 Ulm

La propriété

CODE DU BIEN: 23069024 - 89077 Ulm

La propriété

CODE DU BIEN: 23069024 - 89077 Ulm

La propriété

CODE DU BIEN: 23069024 - 89077 Ulm

La propriété

CODE DU BIEN: 23069024 - 89077 Ulm

La propriété

CODE DU BIEN: 23069024 - 89077 Ulm

La propriété

CODE DU BIEN: 23069024 - 89077 Ulm

La propriété

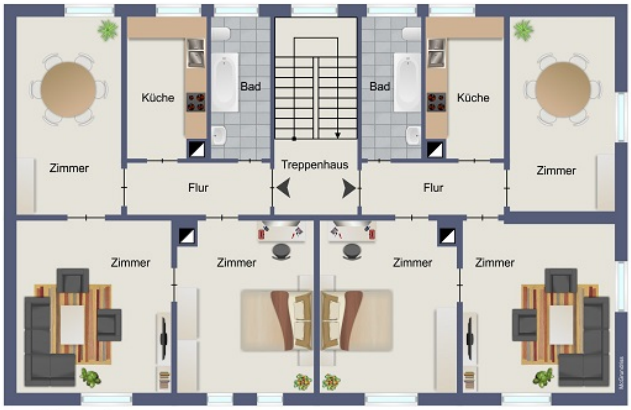
CODE DU BIEN: 23069024 - 89077 Ulm

La propriété

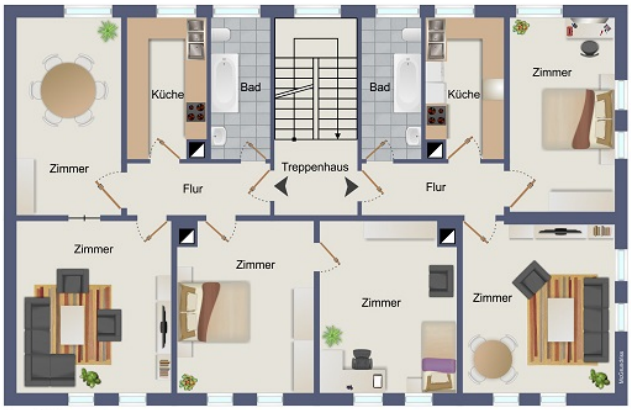
CODE DU BIEN: 23069024 - 89077 Ulm

Plans d'étage

Erdgeschoss



1. + 2. Obergeschoss



3. + 4. Obergeschoss

Dachgeschoss

Untergeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23069024 - 89077 Ulm

Une première impression

Das Mehrfamilienhaus liegt zentral in gefragter Lage und mit Nähe zur Innenstadt Ulm. Bushaltestellen und Straßenbahn bieten eine hervorragende Verkehrsanbindung. Das Gebäude mit Baujahr 1927 wurde nach Beschädigung im zweiten Weltkrieg 1950 wieder aufgebaut. Über sechs Geschosse verteilen sich 11 Wohneinheiten und eine Gewerbefläche, welche über ein in der Mitte gelegenes Treppenhaus erschlossen werden. Ein großer Pluspunkt ist, dass es sich hier um ein Eckgebäude mit guter seitlicher Belichtung handelt. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 40 und 95 m² und sind von Raumaufteilung, Größe und Ausstattung besonders nachgefragt. Das Dachgeschoss wurde im Jahr 1980 nachträglich ausgebaut. Das Mehrfamilienhaus ist komplett unterkellert. Seitlich des Gebäudes und auf dem rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich vier Außen-Stellplätze und eine Garage. Eine Überlegung der Aufwertung wäre ein Anbau eines Aufzuges und Balkone auf der Rückseite des Gebäudes. Die Wohneinheiten werden über Gasetagenheizungen beheizt; jede Wohnung verfügt über eine Gastherme mit Warmwasserversorgung. Im Untergeschoss befinden sich die zentralisierten Elektrozähler. Die Mieter rechnen ihren Gas- und Wasserverbrauch mit dem Versorger selbst ab. Für die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und die darüberliegende Wohnung wurde 2020 eine neue Gas-Zentralheizung eingebaut. Bei Mieterwechseln wurden die Wohneinheiten kontinuierlich renoviert inklusive der Einbauküchen und Badezimmer (zwei Wohnungen sind noch unrenoviert). Die Wohnungen sind einfach und zweckmäßig ausgestattet; besonders die junge Generation (WG's) ist beliebter Mieter im Haus. Die Immobilie befindet sich seit vielen Jahren in privatem Eigentum und wird von den Eigentümern selbst verwaltet. Eine Aufteilung mit Teilungserklärung ist nicht vorhanden. Das Mehrfamilienhaus profitiert von der zentralen Lage und der guten Verkehrsanbindung. Das Objekt erwirtschaftet derzeit bei einer Vollvermietung eine Nettokaltmiete von 113.520,- € p.a. Durch Neuvermietungen und Staffelvereinbarungen sind zukünftig höhere Mieten zu erzielen. Unterlagen zur Ankaufsprüfung werden bei Interessensbekundung gerne zur Verfügung gestellt. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

CODE DU BIEN: 23069024 - 89077 Ulm

Détails des commodités

- Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1950
- Vorteil Eckgebäude mit guter Belichtung
- Wohnfläche gesamt: 846 m²
- Grundstück: 406 m²
- 4 Außen-Stellplätze, 1 Garage
- 11 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit
- 12 Einbauküchen
- Ausgewogenes Investment
- Gefragte Lage und Nähe zur Innenstadt
- Hervorragende Erreichbarkeit per ÖPNV
(Buslinien und Straßenbahn in direkter Nähe)
- Wohnungsgrößen, Raumaufteilung und Ausstattung optimal;
auch für WG's gut geeignet
- Massives Gebäude
- Aufwertung: Anbau Aufzug + Balkone auf der Rückseite des Gebäudes
- Verbesserung des energetischen Ist-Zustand des Gebäudes durch energetische Sanierung
- Modernisierung des Treppenhauses erforderlich

CODE DU BIEN: 23069024 - 89077 Ulm

Tout sur l'emplacement

Unser Immobilienangebot liegt stadtnah am Anfang der Ulmer Weststadt und verfügt daher über eine optimale PKW-Verkehrsanbindung in alle Richtungen. Über die Ehinger Anlagen, die durch die Landesgartenschau 2030 weiter aufgewertet werden, gelangen Sie anschließend durch Parkanlagen an die Donau. Der Münsterplatz ist über einen Spaziergang in 20 Minuten erreicht und in 15 Minuten gelangen Sie zum Hauptbahnhof. Die Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in direkter Nähe. Dieses Gebiet wird in den kommenden Jahren eine enorme Aufwertung erfahren. Die Wohnquartiere westlich der Bahnanlagen bieten ausgezeichnete Ausgangsbedingungen für eine umfassende Neuentwicklung und Qualitätsverbesserung. Sowohl das Dichterviertel als auch die Blauinsel mit geplanter Landesgartenschau geben diesen Stadtarealen frischen Wind durch Schaffung von Grünzonen und verschiedenen Gebäudeteilen mit unterschiedlichen Architektursprachen. Zusammen mit ihrer Schwesterstadt Neu-Ulm auf der bayrischen Seite der Donau, bildet Ulm eine Doppelstadt mit rund 180.000 Einwohnern. Gemeinsam bilden die beiden Städte den kulturellen und wirtschaftlichen Mittelpunkt zwischen dem Allgäu und der Schwäbischen Alb. Ulm ist bekannt als eine attraktive und moderne Einkaufs- und Erlebnisstadt. Ein Wechsel zwischen kleinen Geschäften und mittleren und großen zeitgemäßen Kaufhäusern verleiht Ulm ein interessantes Innenstadtbild. Das Ulmer Münster ist bekannt für den höchsten Kirchturm der Welt (161,51 m). Für das alte Ulm sind ganz typisch die schmalen Straßen und schönen Fachwerkhäuser mit historischen Gastwirtschaften. Überhaupt verfügt Ulm über ein großes, internationales Gastronomieangebot. Neben Kinos, Theatern und Museen finden sich auch Bars und Clubs. Das Schöne ist.. alles in Ulm ist schnell erreichbar – die enorme Vielfalt an Angeboten liegt übersichtlich und kompakt zusammen. Ulm liegt verkehrsgünstig an den Autobahnen 7 und 8 und den Bundesstraßen 10 (Stuttgart – Augsburg), 19 (Eisenach – Oberstdorf / österreichische Grenze), 28 (nach Kehl), 30 (nach Friedrichshafen) und 311 (nach Donaueschingen).

CODE DU BIEN: 23069024 - 89077 Ulm

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 283.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1946. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

CODE DU BIEN: 23069024 - 89077 Ulm

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marion Leplat

Turmgasse 13 Ulm
E-Mail: ulm@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com