

Ulm

# Immeuble d'appartements attrayant dans un quartier calme et privilégié d'Ulm

---

**CODE DU BIEN: 25069008**



---

**PRIX D'ACHAT: 2.199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 298 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 623 m<sup>2</sup>**

---

CODE DU BIEN: 25069008 - 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: 25069008 - 89077 Ulm**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25069008	Prix d'achat	2.199.000 EUR
Surface habitable	ca. 298 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	12.5	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	5	Technique de construction	massif
Année de construction	1933	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25069008 - 89077 Ulm**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	183.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.05.2032	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2004

CODE DU BIEN: 25069008 - 89077 Ulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069008 - 89077 Ulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069008 - 89077 Ulm

## La propriété



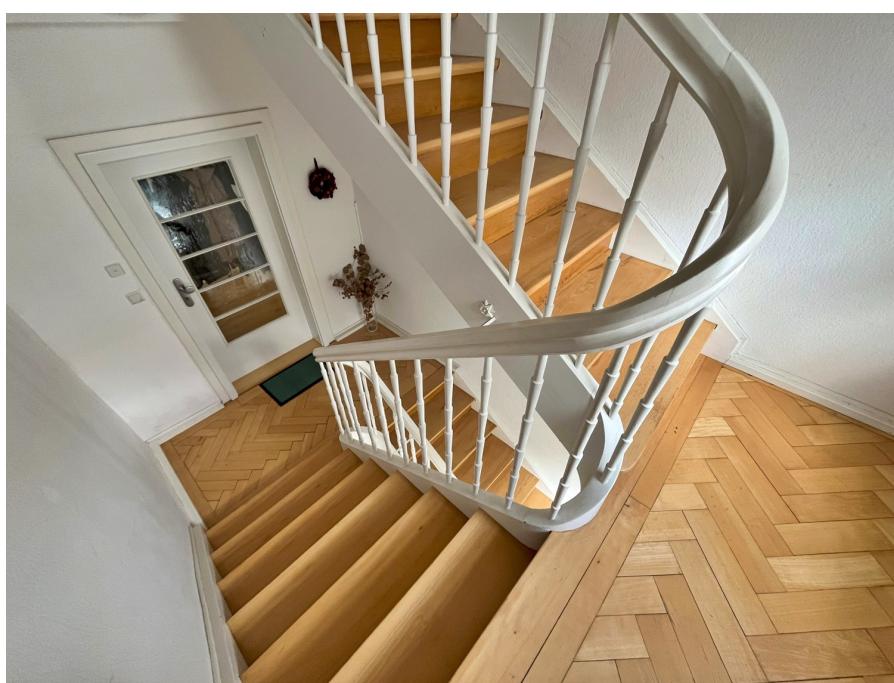
CODE DU BIEN: 25069008 - 89077 Ulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069008 - 89077 Ulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069008 - 89077 Ulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069008 - 89077 Ulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069008 - 89077 Ulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069008 - 89077 Ulm

## La propriété



VP | VON POLL  
IMMOBILIEN

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

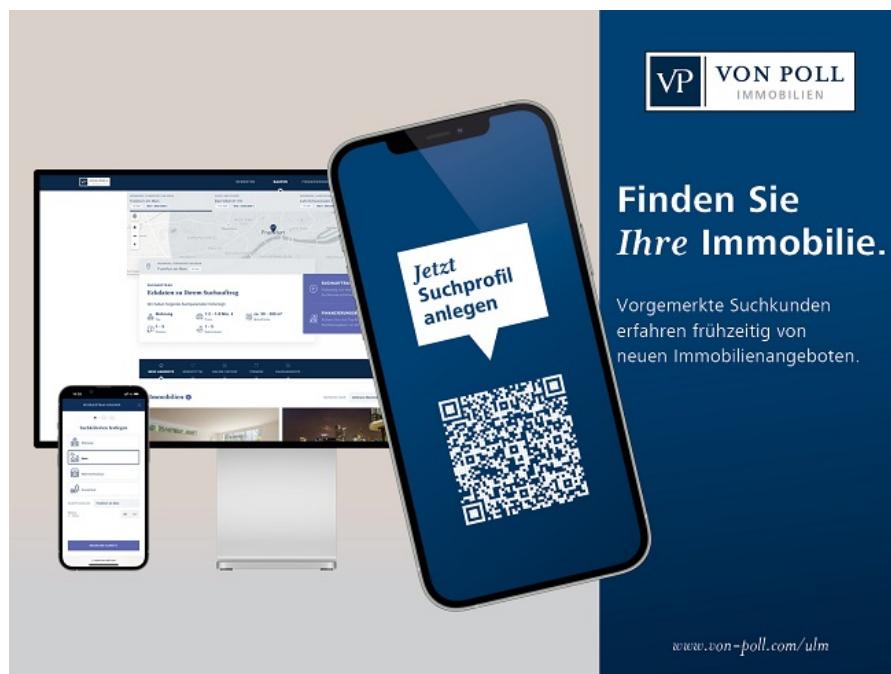
Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 25069008 - 89077 Ulm

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/ulm



VP VON POLL  
FINANCE

Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung  
berechnen

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25069008 - 89077 Ulm

## La propriété



### 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)

CODE DU BIEN: 25069008 - 89077 Ulm

## Plans d'étage



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: 25069008 - 89077 Ulm**

## Une première impression

Construite en 1933, cette maison multifamiliale est située dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés et les plus calmes d'Ulm, sur un terrain spacieux de 623 m<sup>2</sup>. La propriété offre une surface habitable totale d'environ 298 m<sup>2</sup>, répartie sur trois appartements. Ces appartements, baignés de lumière, ont été constamment entretenus et modernisés. L'appartement du rez-de-chaussée comprend 4 pièces et demie, deux salles de bains, une cuisine et un accès direct à une grande terrasse et à un jardin paysager soigné, ce qui le rend particulièrement attractif pour les familles ou les amoureux de la nature. Le premier étage abrite un autre appartement de 4 pièces et demie, deux salles de bains et une cuisine. Cet appartement bénéficie d'un balcon et d'une distribution lumineuse et accueillante. L'appartement du dernier étage offre 3 pièces et demie, une salle de bains et une cuisine. Il offre une vue imprenable sur le jardin et la cathédrale d'Ulm. Le sous-sol comprend quatre pièces de rangement, une buanderie et une chaufferie. Le garage est accessible directement depuis le sous-sol. Actuellement, les trois appartements de la propriété sont loués. Cette propriété offre la possibilité de concrétiser différents concepts d'habitat, notamment l'occupation par le propriétaire, l'habitat multigénérationnel ou les propriétés d'investissement.

**CODE DU BIEN: 25069008 - 89077 Ulm**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25069008 - 89077 Ulm**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25069008 - 89077 Ulm**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25069008 - 89077 Ulm**

## Contact

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

Marion Leplat

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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