

Ulm

# Appartement confortable de 3 pièces avec balcon à Ulm-Böfingen

**CODE DU BIEN: 25069017**



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

**PRIX D'ACHAT: 298.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 77 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 25069017 - 89075 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: 25069017 - 89075 Ulm**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25069017</b>
Surface habitable	<b>ca. 77 m<sup>2</sup></b>
Étage	<b>2</b>
Pièces	<b>3</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1965</b>

Prix d'achat	<b>298.000 EUR</b>
Type	<b>Étage</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Aménagement	<b>Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 25069017 - 89075 Ulm**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage à distance</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Télé</b>	Consommation finale d'énergie	<b>92.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>07.06.2027</b>	Classement énergétique	<b>C</b>
Source d'alimentation	<b>Chauffage à distance</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>2012</b>

CODE DU BIEN: 25069017 - 89075 Ulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069017 - 89075 Ulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069017 - 89075 Ulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069017 - 89075 Ulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069017 - 89075 Ulm

## La propriété



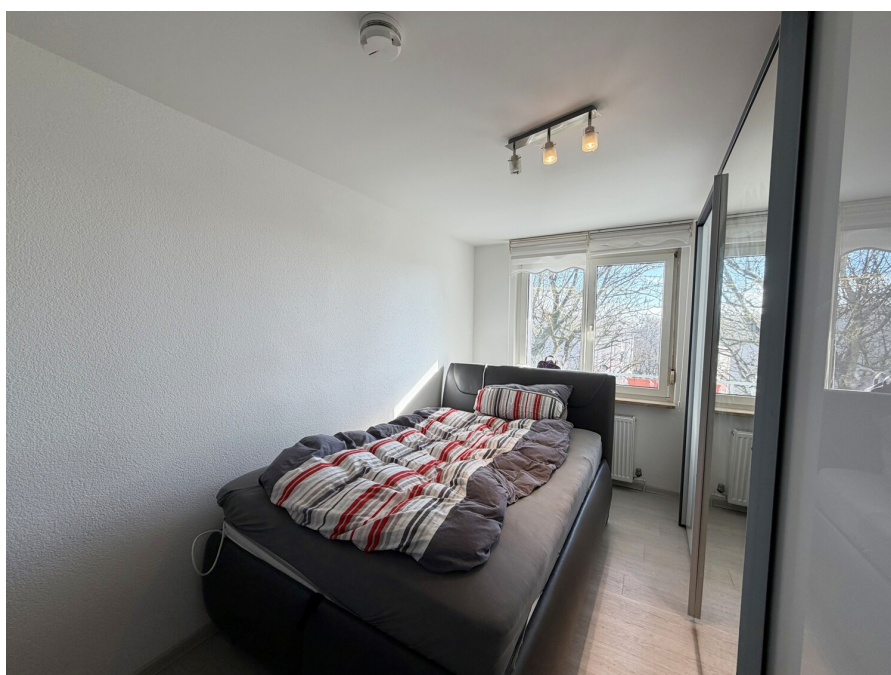
CODE DU BIEN: 25069017 - 89075 Ulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069017 - 89075 Ulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069017 - 89075 Ulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069017 - 89075 Ulm

## La propriété



CODE DU BIEN: 25069017 - 89075 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)

**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)

CODE DU BIEN: 25069017 - 89075 Ulm

## La propriété



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

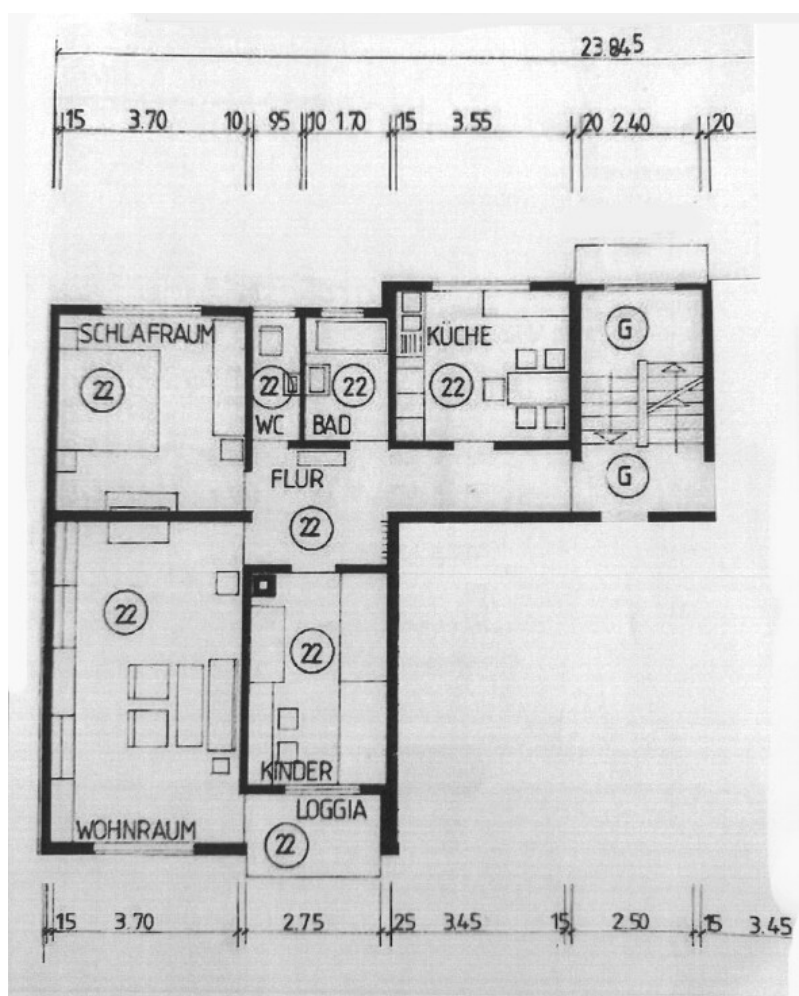
Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

CODE DU BIEN: 25069017 - 89075 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: 25069017 - 89075 Ulm**

## Une première impression

Ce charmant appartement, rénové en 2019, bénéficie d'une distribution bien pensée, de pièces lumineuses et d'une atmosphère chaleureuse. Situé dans un immeuble de neuf appartements bien entretenu, il offre environ 77 mètres carrés de surface habitable répartis en trois pièces polyvalentes. Le hall d'entrée spacieux dessert facilement toutes les pièces. La cuisine séparée et fonctionnelle est équipée d'appareils modernes et offre un espace généreux pour laisser libre cours à votre créativité culinaire. Deux pièces supplémentaires offrent une grande flexibilité d'aménagement et peuvent servir de chambres, de chambres d'enfants ou de bureaux. Le salon lumineux constitue le cœur de l'appartement et donne directement sur le balcon, idéal pour se détendre en plein air. La salle de bains est équipée d'une baignoire et d'un branchement pour lave-linge, pour un confort optimal. Des toilettes séparées complètent les équipements. Une cave privative offre un espace de rangement supplémentaire. Un local à vélos et un séchoir commun sont également à disposition. Des places de parking réservées aux résidents sont situées devant l'immeuble. Ces appartements ne sont actuellement ni loués ni vendus, mais sont disponibles immédiatement. Dans l'ensemble, cet appartement se présente comme un logement accueillant et bien entretenu, offrant un cadre de vie idéal pour les personnes seules, les couples et les petites familles grâce à son agencement et son mobilier harmonieux. Le prix demandé est négociable, permettant ainsi aux personnes intéressées de discuter d'une offre personnalisée. Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire ou pour organiser une visite.

**CODE DU BIEN: 25069017 - 89075 Ulm**

## **Détails des commodités**

- **Renovierung im Jahr 2019**
- **Fernwärme**
- **Fenster mit zweifacher Kunststoffverglasung**
- **Bodenbeläge aus Fliesen und Vinyl**
- **Einbauküche mit elektronischen Geräten**
- **Fahrradraum**
- **Trockenraum**

**CODE DU BIEN: 25069017 - 89075 Ulm**

## **Tout sur l'emplacement**

Die Lage in einem ruhigen und zugleich sehr gut angebundenen Wohnumfeld bietet eine ausgewogene Mischung aus urbaner Nähe und erholsamer Zurückgezogenheit. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinische Versorgungseinrichtungen sowie verschiedene Dienstleister sind in kurzer Distanz erreichbar. Mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen im näheren Umfeld sorgen für ein attraktives Angebot für Familien.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Buslinien verbinden das Wohngebiet in regelmäßigen Zeitabständen mit der Ulmer Innenstadt sowie weiteren Stadtteilen. Auch mit dem Auto gelangt man schnell zu den wichtigen Verkehrsachsen der Region.

Grünflächen, Spielplätze und weitläufige Wege für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten prägen das Bild des umliegenden Wohngebiets. Die Kombination aus guter Infrastruktur, angenehmer Nachbarschaft und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht diese Lage besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und alle, die Wert auf ein ausgewogenes Wohnumfeld legen.

**CODE DU BIEN: 25069017 - 89075 Ulm**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.6.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 92.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Alle im Exposé veröffentlichten Angaben, insbesondere zur (Wohn-)Fläche sowie (Wohn-)Flächenberechnungsmethode, sind ungeprüfte Angaben des Auftraggebers und können vom aktuellen Stand abweichen. Die (Wohn-)Flächenangaben stellen "circa"-Flächenangaben, also nur Näherungswerte, dar. Sämtliche im Exposé abgedruckten

**Grundrisspläne und Lichtbilder dienen lediglich der Visualisierung, sind nicht maßstäblich und können vom aktuellen Stand abweichen. Irrtum und Fehler bleiben vorbehalten.**

**CODE DU BIEN: 25069017 - 89075 Ulm**

## Contact

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

**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)**

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

---

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