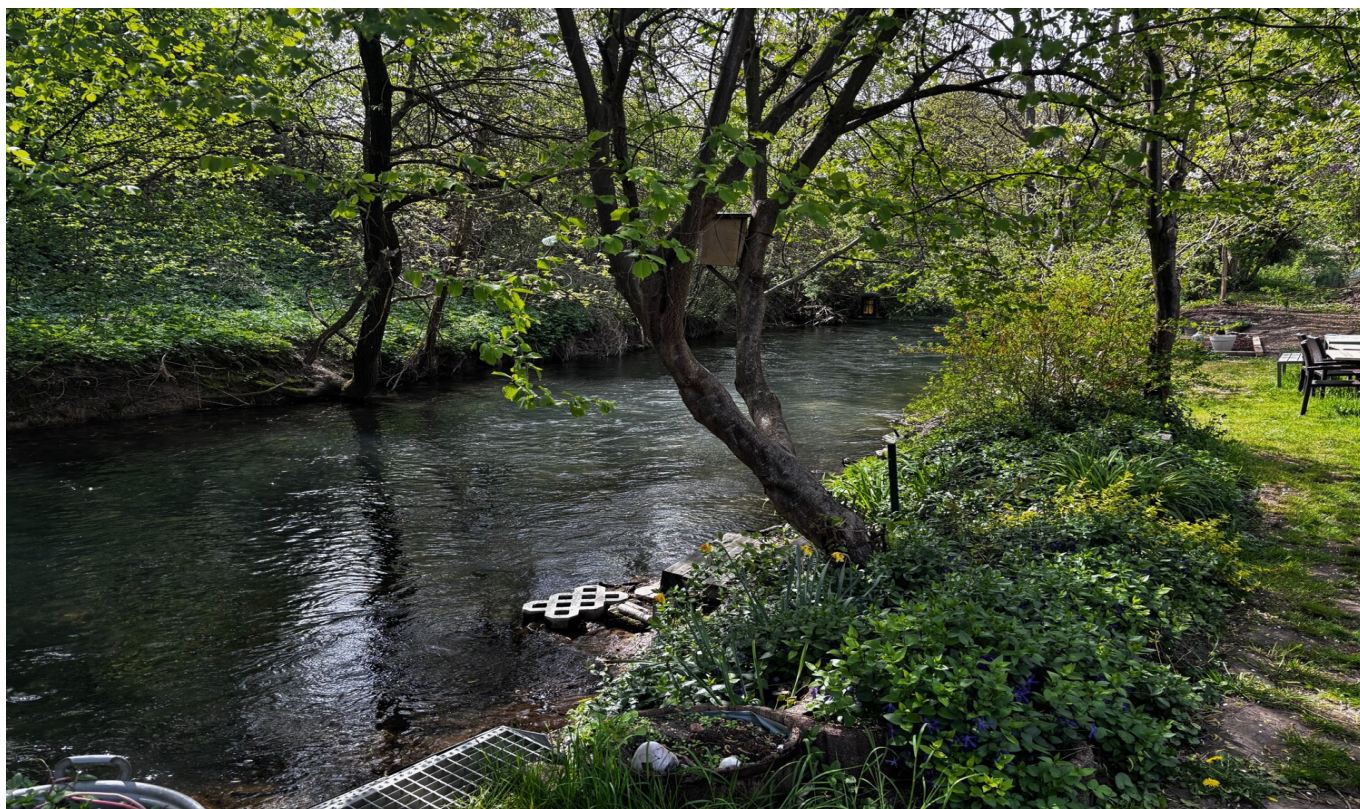


Blaustein

Vom Garten in die Blau

CODE DU BIEN: 26069012



PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 91 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 26069012 - 89134 Blaustein

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

CODE DU BIEN: 26069012 - 89134 Blaustein

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26069012
Surface habitable	ca. 91 m²
Pièces	4
Salles de bains	1
Année de construction	1956

Prix d'achat	395.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26069012 - 89134 Blaustein

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Source d'alimentation	Gaz
Informations énergétiques	Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible.

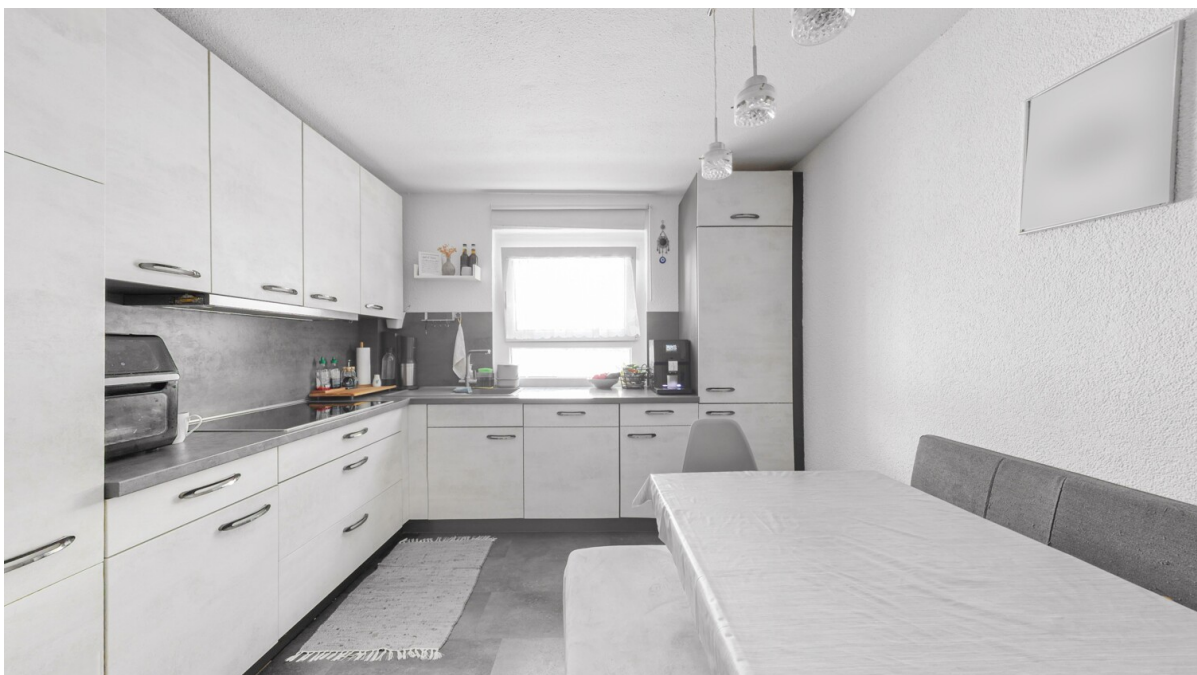
CODE DU BIEN: 26069012 - 89134 Blaustein

La propriété



CODE DU BIEN: 26069012 - 89134 Blaustein

La propriété



CODE DU BIEN: 26069012 - 89134 Blaustein

La propriété



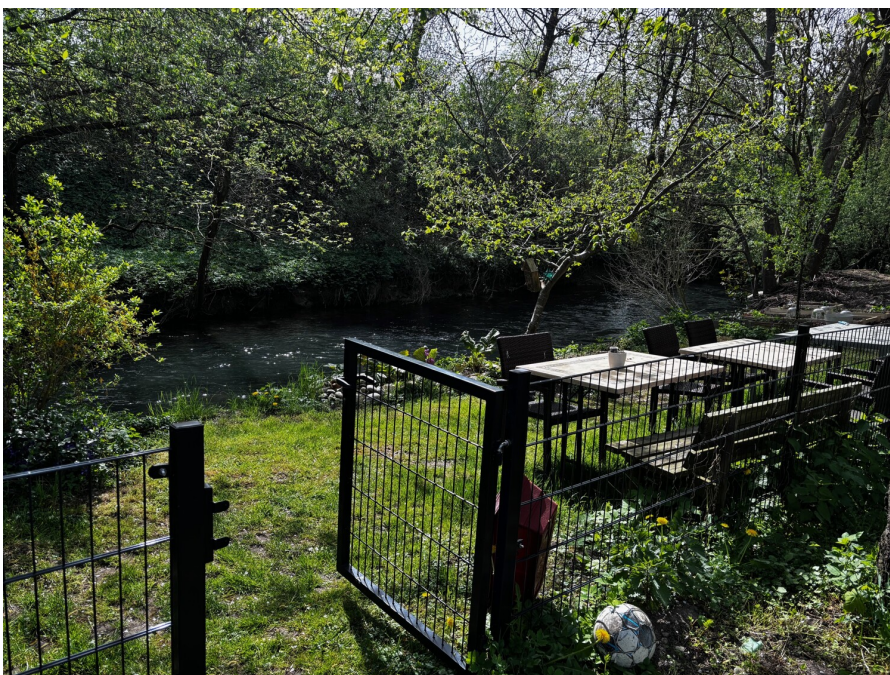
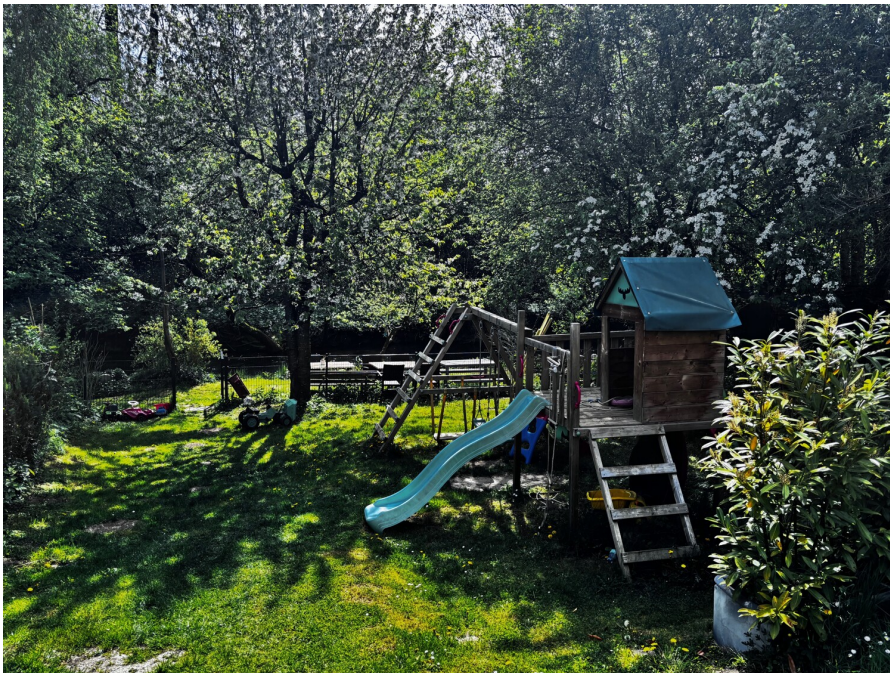
CODE DU BIEN: 26069012 - 89134 Blaustein

La propriété



CODE DU BIEN: 26069012 - 89134 Blaustein

La propriété



CODE DU BIEN: 26069012 - 89134 Blaustein

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26069012 - 89134 Blaustein

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/ulm



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



CODE DU BIEN: 26069012 - 89134 Blaustein

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: 26069012 - 89134 Blaustein

Une première impression

Diese modernisierte Etagenwohnung umfasst rund 91 m² Wohnfläche und bietet vier gut geschnittene Zimmer. Das im Jahr 1956 erbaute Objekt wurde 2019 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Die durchdachte Raumaufteilung schafft vielfältige Möglichkeiten zur Umsetzung individueller Wohnkonzepte.

Das hochwertig ausgestattete Badezimmer fügt sich harmonisch in das stimmige Gesamtbild der Wohnung ein. Die Ausstattung entspricht einem modernen und wohnlichen Standard.

Eine Gaszentralheizung sorgt ganzjährig für angenehme Temperaturen und ein behagliches Wohnklima.

Die im Jahr 2019 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen tragen zusätzlich zur Energieeffizienz der Immobilie bei.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, so dass kurzfristig ein Einzug möglich ist.

Die gepflegte Wohnanlage eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktives Mietobjekt.

Solide Bauweise und kontinuierliche Modernisierungen unterstreichen den nachhaltigen Werterhalt der Immobilie.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Gemeinschaftsgarten mit altem Baumbestand direkt an der Blau. Neben einem kleinen Spielplatz bieten sich hier vielfältige Möglichkeiten zum Verweilen und Entspannen im Grünen.

Die Wohnanlage zeichnet sich zudem durch an angenehmes und gepflegtes Umfeld aus.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir gerne zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 26069012 - 89134 Blaustein

Détails des commodités

- Laminat, Fliesen und Vinylboden
- Marmorwände im Bad
- doppelt verglaste Fenster
- Gas-Zentralheizung
- Einbauküche
- separater Kellerraum
- großer Garten mit direktem Zugang zur Blau
- schöner Balkon

CODE DU BIEN: 26069012 - 89134 Blaustein

Tout sur l'emplacement

Blaustein besticht als familienfreundliche Vorortgemeinde mit einem überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohnungsbestand, der eine besonders stabile und hochwertige Wohnqualität verspricht. Die Nähe zur Stadt Ulm eröffnet eine hervorragende Anbindung an regionale Arbeitsplätze und eine ausgezeichnete Infrastruktur, die den Alltag für Familien angenehm und unkompliziert gestaltet. Die ruhige Lage mit malerischem Talblick schafft ein sicheres und behagliches Umfeld, das ideal für ein harmonisches Familienleben ist.

Die familienorientierte Atmosphäre Blausteins zeigt sich besonders in der Vielfalt und Qualität der Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind. Kindergärten wie „Hand in Hand“ und die „Waldorf Kindertagesstätte an der Blau“ liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten liebevolle Betreuung in unmittelbarer Nähe. Grundschulen wie die Ludwig-Uhland-Schule und die Maria-Sibylla-Merian-Schule sind in etwa 13 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar, was kurze und sichere Schulwege ermöglicht. Für weiterführende Bildung sorgen die Realschule Blaustein und der Schulverbund Blaustein, ebenfalls bequem zu erreichen. Zudem bietet die nahe Technische Hochschule Ulm vielfältige Bildungsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche.

Auch im Gesundheitsbereich ist Blaustein bestens aufgestellt: Von der Physiotherapie-Praxis bis zur Hausarztpraxis an der Linde sind medizinische Versorgung in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Capio Blausteinklinik sowie spezialisierte Zahnärzte und Apotheken befinden sich in fußläufiger Entfernung und garantieren eine umfassende medizinische Betreuung für die ganze Familie. Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und Parks, die zum gemeinsamen Entdecken und aktiven Miteinander einladen. Das Bürgerzentrum Pfaffenhau und weitere kulturelle Angebote schaffen Raum für Gemeinschaft und bereichern das Familienleben.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das attraktive Gesamtbild ab: In nur drei bis fünf Minuten sind mehrere Bushaltestellen wie „Lindenstraße“ und „Schillerstraße“ erreichbar, die eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile und nach Ulm gewährleisten. Für Pendler bietet der Bahnhof Blaustein eine bequeme Anbindung an den Regionalverkehr.

Diese Kombination aus naturnahem Wohnen, exzellenter Infrastruktur und einem liebevollen, sicheren Umfeld macht Blaustein zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen Geborgenheit und urbaner Nähe legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine

glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

CODE DU BIEN: 26069012 - 89134 Blaustein

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

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

www.von-poll.com