

Ulm

Ulm: Modernisiertes MFH in guter Innenstadtlage

???????? ??????????: 23069008



www.von-poll.com

???? ??????: 2.849.000 EUR • ??????????: ca. 525 m² • ??????: 17 • ?????? ????: 302 m²

??????? ???????: 23069008 - 89073 Ulm

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 23069008 - 89073 Ulm

?? ??? ??????

???????? ?????????	23069008	????? ??????	2.849.000 EUR
???????????	ca. 525 m²	?????	
????? ??????	????????????? ?????	???????????	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
?????????	17		
????????????? ??? ???????????	9	????????? ?????????????	?????????
???????????	4	?????????????????????	ca. 400 m²
????? ?????????????	1930	?????	
?????? ?????????????	7 x ????????????? ?????? ?????????????, 50000 EUR (???????)	????????	????????????????? ?????????

??????? ???????: 23069008 - 89073 Ulm

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	GAS	??????? ??????? ??????????	134.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	24.05.2033	?????????? ????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????		

??????? ???????: 23069008 - 89073 Ulm

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

VP VP

VP www.von-poll.com VP Tel. 089 - 3333390 VP www.von-poll.com VP VP

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.
T.: 0731 - 97 73 89 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/ulm



VON POLL
IMMOBILIEN®

??????? ?????????: 23069008 - 89073 Ulm

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



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



Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | ulm@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD™

www.von-poll.com/ulm

??????? ???????: 23069008 - 89073 Ulm

??? ?????? ??????????

Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich um ein massiv erbautes Wohn- und Geschäftshaus mit Baujahr 1930. Das Gebäude steht im beliebten Kreuzviertel von Ulm und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 525 m²; aufgeteilt in eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und vier Wohneinheiten, welche über ein helles Treppenhaus erschlossen werden. Zum Angebot gehören in unmittelbarer Nähe sieben Außen-Stellplätze (zzgl. 50.000,- € á Stellplatz). Teilweise ist das Dachgeschoss bereits zu Wohnraum ausgebaut; der Ausbau zu einer fünften Wohneinheit wäre hier problemlos möglich. Die drei kernsanierten Kellerebenen verfügen über ca. 400 m² Nutzfläche. Diese große Fläche bietet vielfältige Nutzungs- und Lagermöglichkeiten. Von 1999 bis 2001 wurde das Gebäude, beginnend vom Keller bis zum Dachboden, aufwendig kernsaniert. Augenblicklich wird das Gebäude von den Eigentümern selbst bewohnt und verwaltet. Eine Aufteilung mit Teilungserklärung ist nicht vorhanden. Das Büro im Erdgeschoss ist bereits seit Jahren vermietet. Neben der hervorragenden Lage sind die gute Ausstattungs- und Grundrissqualität der Wohnungen Garant für eine sehr gute Vermietbarkeit. Die Immobilie könnte bei einer Vollvermietung eine Nettokaltmiete von mindestens 85.000 € p.a. erwirtschaften. Detaillierte Informationen zur Immobilie erhalten Sie gerne auf Anfrage. 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.

??????? ???????: 23069008 - 89073 Ulm

?????????????? ??? ????????

- Wohn- und Geschäftshaus in Bestlage Innenstadt Ulm
 - Beliebtes Kreuzviertel
 - ca. 525 m² Nutzfläche: 1 Gewerbeeinheit EG + 4 Wohnungen
 - 5. Wohneinheit im DG möglich; bereits teilweise zu Wohnraum ausgebaut
 - ca. 400 m² Lager- und Nutzfläche im Untergeschoss
 - Kernsanierung 1999 - 2001- Top Zustand
 - Heizung: Gas-Umlaufheizer mit Warmwasserbereitung
 - gute Raumaufteilung/Grundrisse
 - 4 Einbauküchen
- *** 7 Außen-Stellplätze *** zzgl. 50.000,- € á Stellplatz

??????? ???????: 23069008 - 89073 Ulm

??? ??? ??? ??????????

Das Kreuzviertel zählt zu den beliebtesten Wohngebieten in der Ulmer Innenstadt - Geschichte und Neuzeit liegen hier eng beieinander. Schöne Altbauten, verwinkelte Gassen und eine urbanes Leben zeichnen dieses Viertel besonders aus. Das Wohn- und Geschäftshaus und die unmittelbare Nähe zur Donau garantiert einen hohen Freizeitwert. Gute Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergarten und Grundschule sind bequem und fußläufig zu erreichen. 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 besitzt ein gut ausgebautes öffentliches Nahverkehrssystem. Gute Busverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe Ihrer Wohnung. Auch der Hauptbahnhof ist schnell zu erreichen. Ulm liegt verkehrsgünstig an den Autobahnen A7 und A8.

??????? ?????????: 23069008 - 89073 Ulm

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 134.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist E. Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.05.2033. Endenergiebedarf beträgt 134,3 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist E. **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.

??????? ?????????: 23069008 - 89073 Ulm

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Marion Leplat

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com