Ulm / Wiblingen

# Wohnen auf einer Ebene Eckbungalow mit viel Charme in Ulm-Wibingen

***??????? ????????: 24069006***

**???? ??????: 770.000 EUR • ?????????: ca. 145 m$^2$ • ???????: 5.5 • ?????? ???: 490 m$^2$**

**??????? ????????: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen**

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

**??????? ????????: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 24069006 |
| ????????? | ca. 145 m² |
| ?????????? ??? | ??????? ?? ?? ??????? |
| ??????? | 5.5 |
| ????????? ??? ???????? | 4 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 1977 |
| ????? ?????????? | 2 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 770.000 EUR |
| ????? | |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ???? ??????????? | 2015 |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ??????????????? ????? | ca. 50 m² |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ?????, ?????????????? ??????? |

**??????? ????????: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ?????????? ???????? |
| ???? ????????? | FERN |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 20.12.2033 |
| ???? ????????? | ?????? ?????? ????????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 112.00 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | D |

**??????? ????????: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen**

# ?? ???????

??????? ????????: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen

# ?? ???????

**??????? ????????: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen**

# ?? ???????

??????? ????????: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen

# ?? ???????

**??????? ????????: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen**

# ?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

## Wollen Sie wissen, was Ihre Immobilie wert ist?
## Das geht bei uns auf's Haus.

Nutzen Sie unser Angebot für eine kostenfreie und professionelle Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.
Gerne beraten wir Sie persönlich und individuell – jetzt Termin vereinbaren unter: 0731 - 97 93 89 0

**??????? ????????: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen**

# ??? ????? ????????

Willkommen in diesem charmanten Bungalow, der auf ca. 145 m² Wohnfläche ein gemütliches Zuhause bietet. Mit den 5,5 Zimmern auf einer Ebene sowie der großen überdachten Terrasse bietet Ihnen diese Immobilie viel Raum für Gestaltungsmöglichkeiten. Das Objekt befindet sich in ruhiger und beliebter Lage in Ulm-Wiblingen. Es wurde 1977 in solider Massivbauweise errichtet und im Laufe der Jahre immer wieder saniert. Die letzte größere Sanierung erfolgte im Jahr 2015. Der Grundriss der Immobilie überzeugt! So ist der einladende Eingangs- und Flurbereich großzügig gestaltet und bietet ausreichend Platz für einen herzlichen Empfang und eine Garderobe. Das Wohnzimmer besticht durch seine Helligkeit und die außergewöhnliche Raumhöhe, die durch das Pultdach entsteht. Von hier aus gelangt man in den großen, teilweise überdachten Außenbereich mit Grillecke oder in den beheizten Wintergarten. Der Privatbereich mit Schlaf- und Büroräumen sowie dem großen Bad ist abgetrennt. Der ausgebaute und beheizte Keller, den man über eine stilvolle Treppe erreicht, bietet Raum für verschiedene Möglichkeiten. So kann der ca. 30 m² große Raum als Gästebereich, Büro oder Hobbyraum genutzt werden. Neben dem voll ausgestatteten Bad befindet sich hier auch der Technikraum. Abgerundet wird das attraktive Angebot durch zwei Garagen, die nur wenige Meter von der Immobilie entfernt sind. Bezug nach Vereinbarung Sollten wir mit diesem Angebot Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeitet werden können.

**??????? ????????: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen**

# ????????????? ??? ???????

Details zur Immobilie:
* Eckbungalow (teilunterkellert)
* Grundstück ca. 490 m²
* Wohnfläche ca. 145 m²
* Hobbyraum im UG ca. 30 m²
* 2 Garagen
* ruhige Lage
* massiv gebaut
* Fußbodenheizung im Wohnbereich EG /Bad + WC
* beheizter Wintergarten inkl. Beschattung
* elektr. Rollladen
* großer Garten mit Grillbereich
* separates Badezimmer und Hobbyraum im UG

Renovierungen seit 2015
* Dach
* Elektrik
* Heizkörper
* Bäder/WC
* Fenster
* Anstrich / teilweise Dämmung außen
* Innenputz
* Bodenbeläge
* Haustür (Anschluss f. Fingerscan vorbereitet)

**??????? ????????: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen**

# ??? ??? ??? ??????????

Der Stadtteil Wiblingen mit über 16.000 Einwohnern liegt südlich von Ulm und bildet zugleich die Grenze zum Freistaat Bayern. Die majestätische Anlage des Klosters Wiblingen ist ein Höhepunkt der Oberschwäbischen Barockstraße und beherrscht noch heute die Silhouette des Ortes. Wiblingen ist ein äußerst beliebter Ortsteil zum Wohnen. Die Nähe zur A7 und A8 und auch zum Industriegebiet Donautal und zur Wissenschaftsstadt am Ulmer Eselsberg bilden ideale Voraussetzungen zum Pendeln. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie zudem in 10 Minuten die Ulmer Innenstadt. Die Infrastruktur ist hervorragend und sehr familienfreundlich. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich vor Ort; Supermärkte, Banken, Restaurants, Apotheken, Ärzte etc. stehen zur Auswahl. Das Naherholungsgebiet rund um die Iller und Donau mit Radrundwegen und Sportanlagen sorgen in Wiblingen für einen hohen Freizeitwert. Auch die Kleinen sind bestens versorgt; Kindergärten und Grundschulen sind am Ort. Das Albert-Einstein-Gymnasium und Realschule als weiterführende Schule sind beide in einem gemeinsamen Schulzentrum untergebracht.

**??????? ????????: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist D. Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.12.2033 Endenergiebedarf beträgt 112,39 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

**??????? ????????: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen**

# ??????????? ????????????

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

Marion Leplat

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com