

Ulm

# Komfortable 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Ulm-Böfingen

????????? ??????????: 25069017



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

???? ??????: 347.000 EUR • ??????????: ca. 77 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ???????: 25069017 - 89075 Ulm

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

???????? ??????????: 25069017 - 89075 Ulm

?? ??? ??????

|                     |           |               |                       |
|---------------------|-----------|---------------|-----------------------|
| ???????? ?????????? | 25069017  | ????? ??????? | 347.000 EUR           |
| ???????????         | ca. 77 m² | ???????????   | ???????               |
| ???????             | 2         | ???????????   | Käuferprovision       |
| ?????????           | 3         |               | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????           | 1         |               | MwSt.) des            |
| ????? ????????????  | 1965      |               | beurkundeten          |
|                     |           |               | Kaufpreises           |
|                     |           | ???????       | ?????????????????     |
|                     |           |               | ?????????, ?????????? |

??????? ???????: 25069017 - 89075 Ulm

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

|                                                    |                              |                                                                             |               |
|----------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ??????? ??????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                             | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ?????                        | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                    | 92.10 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 07.06.2027                   | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                   | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????? ??????<br>?????????? | ????? ???????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2012          |

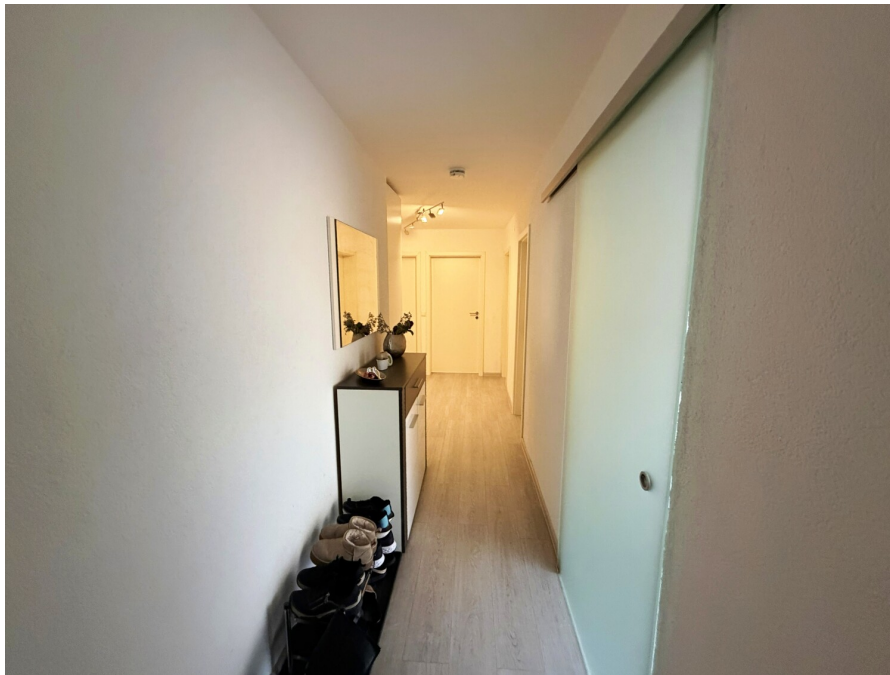
??????? ?????????: 25069017 - 89075 Ulm

?? ????????



??????? ???????: 25069017 - 89075 Ulm

?? ????????



??????? ???????: 25069017 - 89075 Ulm

?? ????????



??????? ?????????: 25069017 - 89075 Ulm

?? ????????



??????? ???????: 25069017 - 89075 Ulm

?? ????????



??????? ???????? : 25069017 - 89075 Ulm

?? ????????



??????? ?????????: 25069017 - 89075 Ulm

?? ????????



??????? ???????: 25069017 - 89075 Ulm

?? ????????



??????? ???????: 25069017 - 89075 Ulm

?? ????????



???????? ?????????: 25069017 - 89075 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](http://www.von-poll.com/ulm)



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)

??????? ???????: 25069017 - 89075 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)



**VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

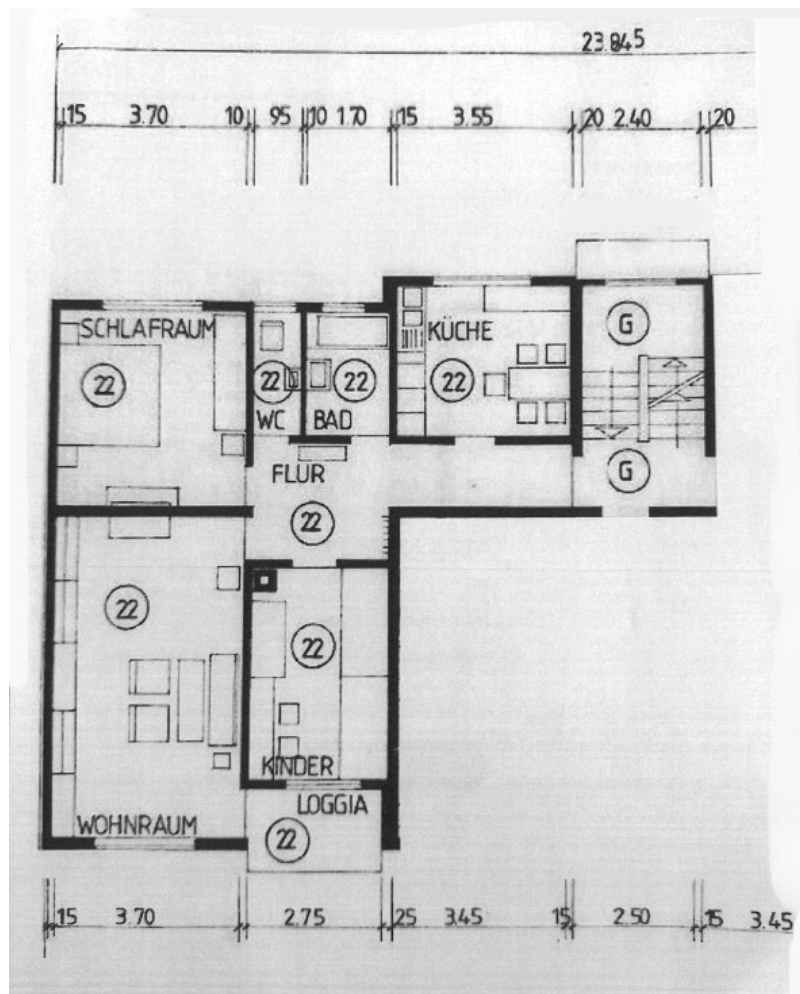
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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

Finanzierung  
berechnen

??????? ???????: 25069017 - 89075 Ulm

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ???? ?????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????? ?? ?????? ??? ?????? ??? ??????.

??????? ???????: 25069017 - 89075 Ulm

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

Diese charmante Etagenwohnung, welche im Jahr 2019 renoviert wurde, überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Zimmer und ein einladendes Wohnambiente. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit neun Parteien und bietet auf rund 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche drei vielseitig nutzbare Zimmer.

Der großzügige Eingangsbereich ermöglicht einen komfortablen Zugang zu allen Zimmern. Die separate Küche ist funktional gestaltet, mit modernen Elektrogeräten ausgestattet und bietet genügend Platz, um Ihrer kulinarischen Kreativität freien Lauf zu lassen. Zwei zusätzliche Zimmer stehen für eine flexible Gestaltung zur Verfügung und eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das helle Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Dieser ist ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und bietet somit praktischen Komfort für den Alltag. Ein separates WC ergänzt die funktionale Ausstattung.

Ein eigener Kellerraum schafft zusätzlichen Stauraum. Zudem stehen ein Fahrradraum und ein gemeinschaftlicher Trockenraum zur Verfügung.

Vor dem Gebäude stehen zudem Parkplätze für Anwohner zur Verfügung. Diese sind nicht fest vermietet oder verkauft, sondern können frei genutzt werden.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als gepflegtes und freundliches Zuhause, das mit seiner harmonischen Raumaufteilung und Ausstattung eine attraktive Wohnoption für Singles, Paare und kleine Familien darstellt.

Der angebotene Kaufpreis ist verhandelbar, sodass sich Interessenten die Möglichkeit haben, ein individuelles Angebot zu besprechen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

??????? ???????: 25069017 - 89075 Ulm

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

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

??????? ???????: 25069017 - 89075 Ulm

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

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.

??????? ?????????: 25069017 - 89075 Ulm

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

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 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.

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.

???????? ??????????: 25069017 - 89075 Ulm

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

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

Marion Leplat

---

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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