

Ulm

# Vonzó apartmanház csendes és kiváló helyen Ulmban

VP azonosító: 25069008



VÉTELÁR: 2.199.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 298 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 12.5 • FÖLDTERÜLET: 623 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25069008 - 89077 Ulm**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25069008 - 89077 Ulm

## Áttekintés

VP azonosító	25069008
Hasznos lakótér	ca. 298 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	12.5
Fürdoszobák	5
Építés éve	1933
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	2.199.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerusított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25069008 - 89077 Ulm

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Könnyű földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.05.2032
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	183.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2004

VP azonosító: 25069008 - 89077 Ulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25069008 - 89077 Ulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25069008 - 89077 Ulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25069008 - 89077 Ulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25069008 - 89077 Ulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25069008 - 89077 Ulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25069008 - 89077 Ulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25069008 - 89077 Ulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25069008 - 89077 Ulm

## Az ingatlan



### 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)

VP azonosító: 25069008 - 89077 Ulm

## Az ingatlan



**VP** 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)

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)

VP azonosító: 25069008 - 89077 Ulm

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25069008 - 89077 Ulm**

## **Az első benyomás**

Az 1933-ban épült többlakásos ház Ulm egyik legkívánatosabb és legcsendesebb lakóövezetében található, egy tágas, 623 m<sup>2</sup>-es telken. Az ingatlan összesen körülbelül 298 m<sup>2</sup> lakóterülettel rendelkezik, amely három apartmanban oszlik meg. Ezeket az apartmanokat világos és szellős légkör jellemzi, folyamatosan karbantartották és modernizálták. A földszinti apartman 4,5 szobával, két fürdőszobával, konyhával, valamint közvetlen hozzáféréssel rendelkezik egy nagy teraszhoz és egy gondosan parkosított kerthez, így különösen vonzó családok vagy természetkedvelők számára. Az emeleten egy másik apartman található 4,5 szobával, két fürdőszobával és konyhával. Ez az apartman erkéllyel és világos, barátságos elrendezéssel büszkélkedhet. A legfelső emeleti apartman 3,5 szobával, fürdőszobával és konyhával rendelkezik. Kiváló kilátás nyílik a kertre és az ulmi székesegyházra. Az alagsorban négy tárolóhelyiség, mosókonyha és háztartási helyiség, valamint a kazánház található. A garázs közvetlenül a pincéből közelíthető meg. Jelenleg az ingatlan mindhárom apartmanja bérbe van adva. Ez az ingatlan lehetőséget kínál egyedi lakhatási koncepciók megvalósítására, beleértve a saját tulajdonú lakást, a többgenerációs lakhatást vagy a befektetési ingatlanokat.

**VP azonosító: 25069008 - 89077 Ulm**

## **Részletes felszereltség**

- 3 vermietete Wohneinheiten
- Sanierung und Ausbau Dachstuhl (2005)
- Elektrik (2005)
- Gas-Kombitherme (2024)
- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett
- Balkon
- Garten
- Garage

**VP azonosító: 25069008 - 89077 Ulm**

## **Minden a helyszínrol**

**In einer der schönsten, begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen Ulms befindet sich diese Immobilie. Die prächtige Umgebungsbebauung besteht zum überwiegenden Teil aus repräsentativen Villen und ansprechenden Jugendstilbauten aus der Jahrhundertwende. Sie wohnen hier in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zur Donau, die Sie bequem zu Fuß erreichen können.**

**Durch die Anbindung an die Autobahnen A8 und A7 sowie die Bundesstraßen B30 und B311 ist eine sehr gute Infrastruktur gegeben. Die Flughäfen Stuttgart, Augsburg, München und Memmingen sind über den ICE-Haltepunkt Ulm schnell zu erreichen.**

**VP azonosító: 25069008 - 89077 Ulm**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 183.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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.

**VP azonosító: 25069008 - 89077 Ulm**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Tobias Saur**

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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