

Ulm

# Kényelmes 3 szobás apartman erkéllyel Ulm-Böfingenben

VP azonosító: 25069017



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

VÉTELÁR: 347.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 77 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25069017 - 89075 Ulm

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

VP azonosító: 25069017 - 89075 Ulm

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 25069017              |
| Hasznos lakótér | ca. 77 m <sup>2</sup> |
| Emelet          | 2                     |
| Szobák          | 3                     |
| Fürdőszobák     | 1                     |
| Építés éve      | 1965                  |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 347.000 EUR                                                                           |
| Lakás                | Emelet                                                                                |
| Jutalék              | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                         |
| Felszereltség        | Beépített konyha,<br>Erkély                                                           |

VP azonosító: 25069017 - 89075 Ulm

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Távfűtés   |
| Energiaforrás                                     | Táv        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 07.06.2027 |
| Energiaforrás                                     | Távfűtés   |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 92.10 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2012                |

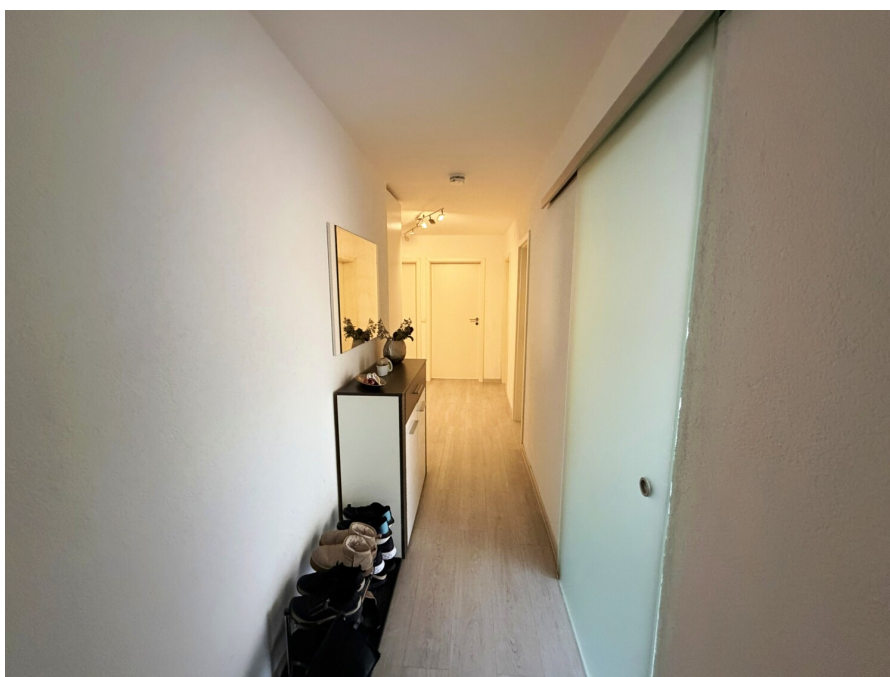
VP azonosító: 25069017 - 89075 Ulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25069017 - 89075 Ulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25069017 - 89075 Ulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25069017 - 89075 Ulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25069017 - 89075 Ulm

## Az ingatlan



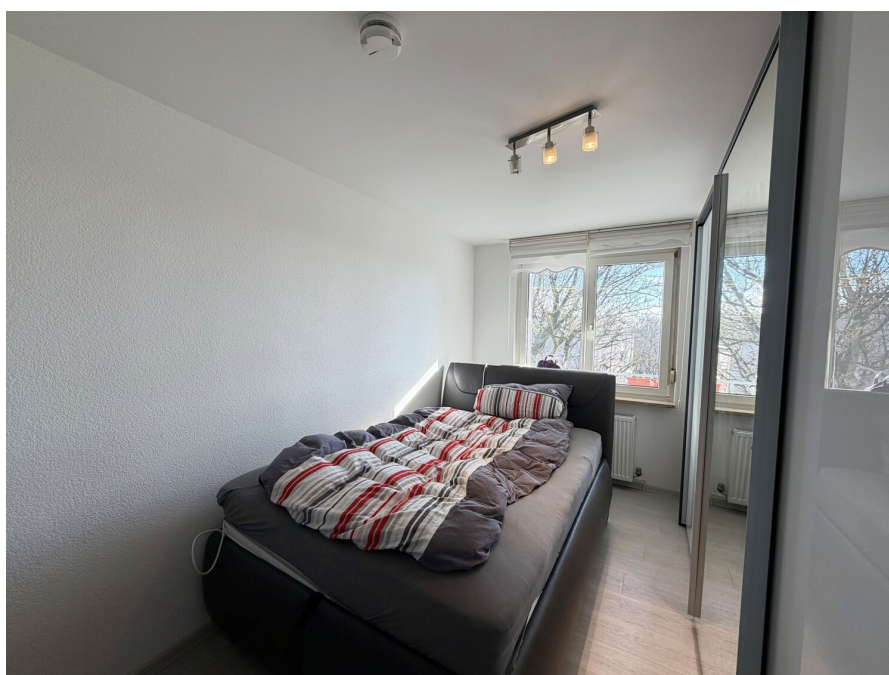
VP azonosító: 25069017 - 89075 Ulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25069017 - 89075 Ulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25069017 - 89075 Ulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25069017 - 89075 Ulm

## Az ingatlan



VP azonosító: 25069017 - 89075 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)



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)

VP azonosító: 25069017 - 89075 Ulm

## Az ingatlan



**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.**

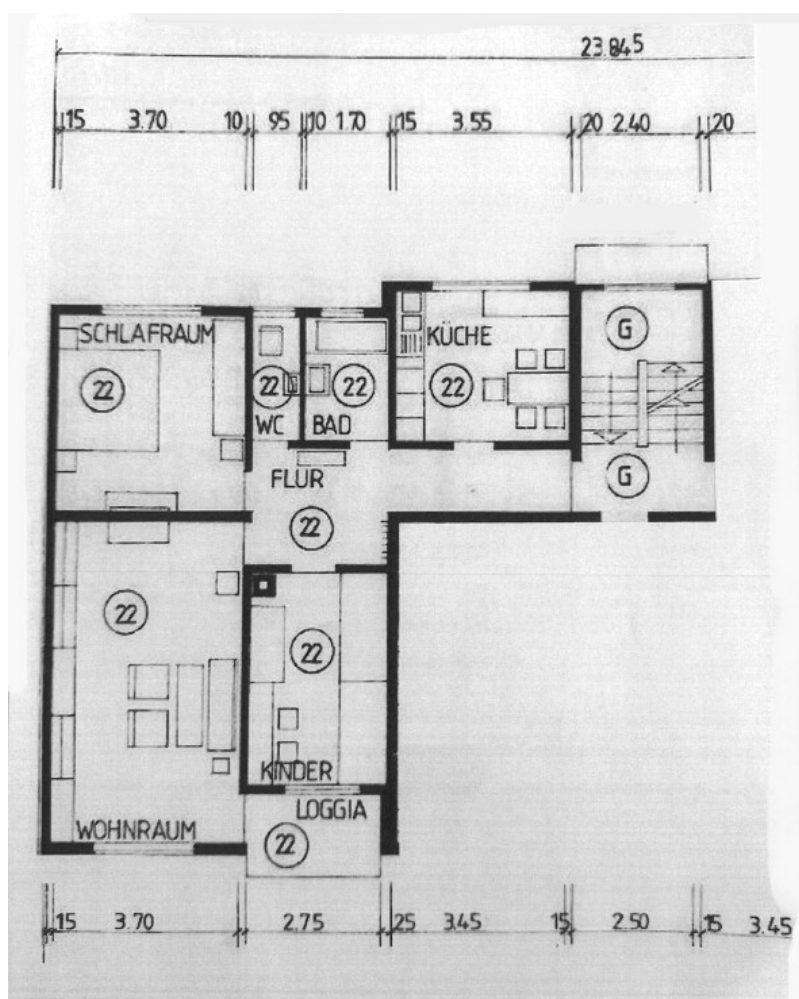
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
FinanzierungsLösung ermitteln.

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

Finanzierung  
berechnen

VP azonosító: 25069017 - 89075 Ulm

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 25069017 - 89075 Ulm

## Az első benyomás

Ez a bájos, 2019-ben felújított lakás jól megtervezett elrendezéssel, világos szobákkal és hívogató légkörrel büszkélkedhet. Egy jól karbantartott, kilenc lakásos épületben található, körülbelül 77 négyzetméternyi lakóteret kínál három sokoldalú szobával. A tágas elosztó könnyű hozzáférést biztosít minden szobához. A különálló, funkcionális konyha modern gépekkel van felszerelve, és bőséges helyet kínál a kulináris kreativitás szabadjára engedéséhez. Két további szoba rugalmasan használható, és ideális hálósobaként, gyerekszobaként vagy irodának. A világos nappali a lakás szívének alkotja, és közvetlen hozzáférést biztosít az erkélyhez, amely tökéletes a szabadtéri pihenéshez. A fürdőszobában kád és mosógép-csatlakozás található, így praktikus kényelmet biztosít. A funkcionális felszereltséget egy külön WC teszi teljessé. A privát pince további tárolóhelyet biztosít. Kerékpártároló és közös szárítóhelyiség is rendelkezésre áll. A lakók számára parkolóhelyek találhatók az épület előtt. Ezek a lakások jelenleg nem bérbe adottak vagy eladottak, de beköltözhetők. Összességében a lakás egy jól karbantartott és barátságos otthonként mutatkozik be, amely harmonikus elrendezésének és berendezésének köszönhetően vonzó lakhatási lehetőséget kínál egyedülállóknak, pároknak és kis családok számára. A kikiáltási ár alkuképes, így az érdeklődők személyre szabott ajánlatot kérhetnek. Várjuk jelentkezését, és örömmel adunk további információkat, vagy szervezünk egy megtekintést.

VP azonosító: 25069017 - 89075 Ulm

## Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25069017 - 89075 Ulm

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25069017 - 89075 Ulm

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25069017 - 89075 Ulm

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marion Leplat

---

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)