

Ulm

# Ambiente abitativo esclusivo - Grazioso condominio in posizione privilegiata

*Codice oggetto: 24069027*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.997.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 301 m<sup>2</sup> • VANI: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 612 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 24069027 - 89077 Ulm**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 24069027 - 89077 Ulm**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24069027	Prezzo d'acquisto	1.997.000 EUR
Superficie netta	ca. 301 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Vani	16	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bagni	2	Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Anno di costruzione	1930	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x Garage	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24069027 - 89077 Ulm

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas naturale leggero</b>	Consumo energetico	<b>347.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>20.10.2034</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1930</b>

Codice oggetto: 24069027 - 89077 Ulm

## La proprietà



Codice oggetto: 24069027 - 89077 Ulm

## La proprietà



Codice oggetto: 24069027 - 89077 Ulm

## La proprietà



Codice oggetto: 24069027 - 89077 Ulm

## La proprietà



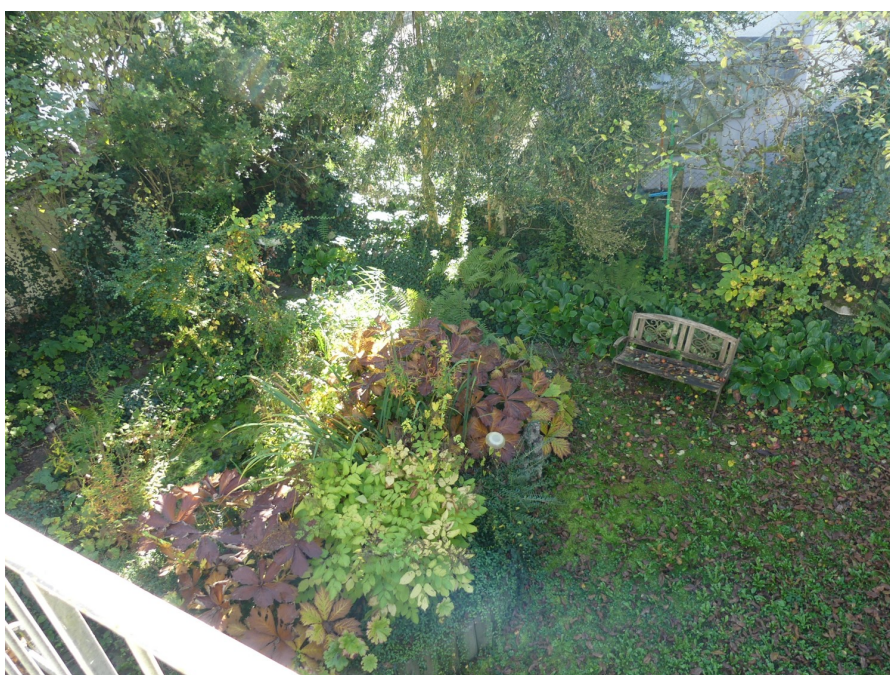
Codice oggetto: 24069027 - 89077 Ulm

## La proprietà



Codice oggetto: 24069027 - 89077 Ulm

## La proprietà



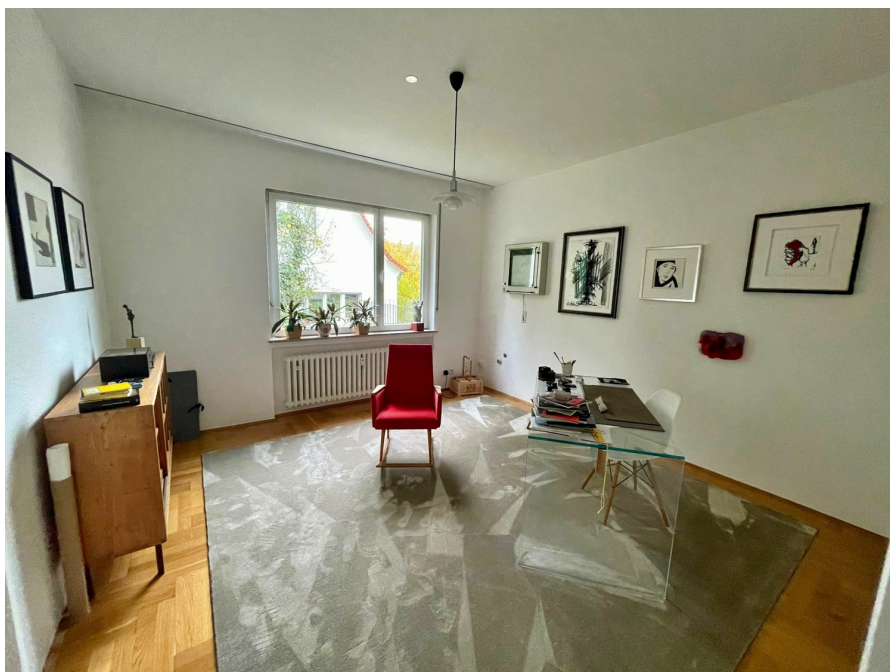
Codice oggetto: 24069027 - 89077 Ulm

## La proprietà



Codice oggetto: 24069027 - 89077 Ulm

## La proprietà



Codice oggetto: 24069027 - 89077 Ulm

## La proprietà



Codice oggetto: 24069027 - 89077 Ulm

## La proprietà



### 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)

Codice oggetto: 24069027 - 89077 Ulm

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 24069027 - 89077 Ulm

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 24069027 - 89077 Ulm**

## Una prima impressione

In vendita un'elegante casa plurifamiliare risalente al 1930. Con circa 301 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su tre piani, questa proprietà offre ampio spazio per possibilità di progettazione personalizzate. Il piano terra ospita un appartamento completamente ristrutturato e dal design moderno, attualmente affittato. L'edificio è in ottime condizioni e ha subito diversi interventi di ammodernamento nel corso degli anni. Il primo piano comprende quattro locali luminosi che possono essere utilizzati a piacere. Un bagno con vasca offre un rifugio rilassante dopo una lunga giornata. Una cucina completamente attrezzata invita a cucinare insieme. Un balcone, accessibile dal soggiorno e da un'altra stanza, completa questo piano. La mansarda completamente rifinita contiene quattro locali aggiuntivi, un bagno con vasca e una cucina. Il seminterrato comprende una lavanderia, un ripostiglio, sei cantine e un ripostiglio. Il ripostiglio ha accesso alla strada e una delle cantine ha accesso al giardino. La posizione, le dimensioni e lo stile di questa casa sono una rarità sul mercato immobiliare di Ulm. Le linee pulite del design conferiscono alla casa un fascino inconfondibile. Non perdere questa opportunità unica. Fissa un appuntamento per una visita oggi stesso e scopri di persona i numerosi vantaggi di questa casa.

**Codice oggetto: 24069027 - 89077 Ulm**

## **Dettagli dei servizi**

- 1990 Fenster (Zweifachverglasung Kunststoff)
- 1990 Dach
- 2000 Elektrik
- 2016 EBK
- 2023 Heizung neu
- diverse Einbauschränke
- Teppichboden
- Fliesen in Küche und Bad
- Balkon
- Garten
- Garage

**Codice oggetto: 24069027 - 89077 Ulm**

## **Tutto sulla posizione**

**Das Objekt befindet sich in einer der schönsten, begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen Ulms. Die herrliche Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus repräsentativen Villen und schönen Jugendstilbauten aus der Jahrhundertwende. Sie wohnen hier in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zur Donau.**

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

**Codice oggetto: 24069027 - 89077 Ulm**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 347.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**Codice oggetto: 24069027 - 89077 Ulm**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Tobias Saur**

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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