

Ulm

## Grazioso condominio in posizione tranquilla e privilegiata a Ulm

*Codice oggetto: 25069008*



**PREZZO D'ACQUISTO: 2.199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 298 m<sup>2</sup> • VANI: 12.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 623 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25069008 - 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: 25069008 - 89077 Ulm

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25069008
Superficie netta	ca. 298 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	12.5
Bagni	5
Anno di costruzione	1933
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	2.199.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25069008 - 89077 Ulm

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	183.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	08.05.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004



Codice oggetto: 25069008 - 89077 Ulm

## La proprietà



Codice oggetto: 25069008 - 89077 Ulm

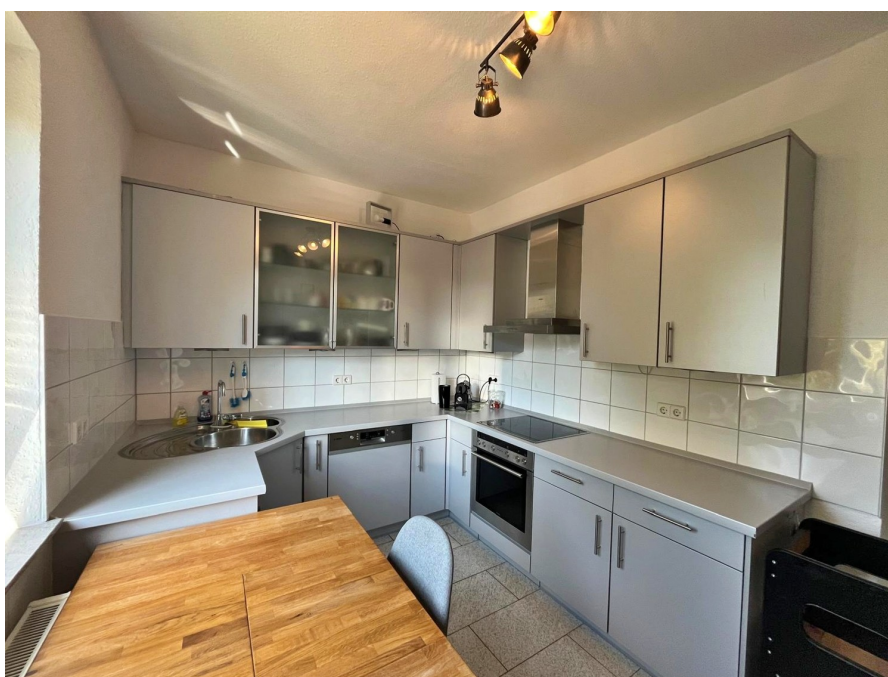
## La proprietà





Codice oggetto: 25069008 - 89077 Ulm

## La proprietà



Codice oggetto: 25069008 - 89077 Ulm

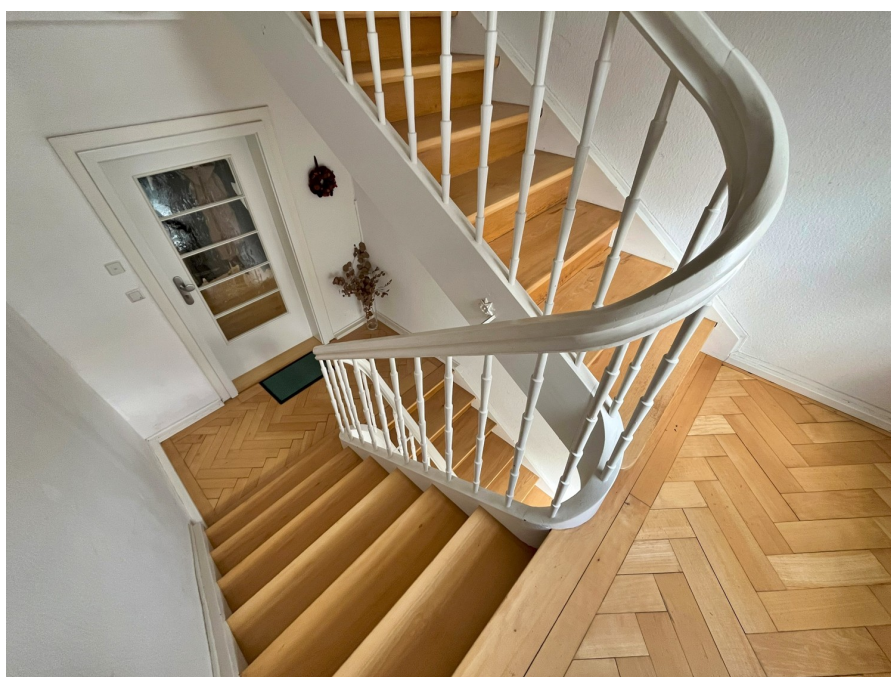
## La proprietà





Codice oggetto: 25069008 - 89077 Ulm

## La proprietà





Codice oggetto: 25069008 - 89077 Ulm

## La proprietà





Codice oggetto: 25069008 - 89077 Ulm

## La proprietà





Codice oggetto: 25069008 - 89077 Ulm

## La proprietà



Codice oggetto: 25069008 - 89077 Ulm

## La proprietà



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)



Codice oggetto: 25069008 - 89077 Ulm

## La proprietà



**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

Codice oggetto: 25069008 - 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: 25069008 - 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: 25069008 - 89077 Ulm

## Una prima impressione

Costruita nel 1933, questa casa plurifamiliare è situata in una delle zone residenziali più ambite e tranquille di Ulm, su un ampio terreno di 623 m<sup>2</sup>. L'immobile offre una superficie abitabile complessiva di circa 298 m<sup>2</sup>, distribuita in tre appartamenti. Questi appartamenti sono caratterizzati da un'atmosfera luminosa e ariosa e sono stati costantemente mantenuti e modernizzati. L'appartamento al piano terra dispone di 4,5 locali, due bagni, una cucina e accesso diretto a un'ampia terrazza e a un giardino curato nei minimi dettagli, rendendolo particolarmente attraente per famiglie o amanti della natura. Il piano superiore ospita un altro appartamento di 4,5 locali, due bagni e una cucina. Questo appartamento vanta un balcone e una disposizione luminosa e accogliente.

L'appartamento all'ultimo piano offre 3,5 locali, un bagno e una cucina. Offre una splendida vista sul giardino e sulla Cattedrale di Ulm. Il seminterrato comprende quattro ripostigli, una lavanderia, un ripostiglio e il locale caldaia. Il garage è accessibile direttamente dal seminterrato. Attualmente, tutti e tre gli appartamenti della proprietà sono affittati. Questa proprietà offre la possibilità di realizzare progetti abitativi personalizzati, tra cui l'abitazione di proprietà, la vita multigenerazionale o gli immobili di investimento.

Codice oggetto: 25069008 - 89077 Ulm

## Dettagli dei servizi

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



Codice oggetto: 25069008 - 89077 Ulm

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25069008 - 89077 Ulm

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25069008 - 89077 Ulm

## Partner di contatto

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

Tobias Saur

---

Turmgasse 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)