

Ulm

Mehrfamilienhaus, beste Lage in Ulm

Codice oggetto: 26069005



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.197.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 326 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 502 m²

Codice oggetto: 26069005 - 89077 Ulm

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

Codice oggetto: 26069005 - 89077 Ulm

A colpo d'occhio

| | | | |
|---------------------|------------------------|-----------------------------------|---|
| Codice oggetto | 26069005 | Prezzo d'acquisto | 1.197.000 EUR |
| Superficie netta | ca. 326 m ² | Casa | Casa plurifamiliare |
| Tipologia tetto | a due falde | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani | 12 | Modernizzazione / Riqualficazione | 2025 |
| Bagni | 8 | Stato dell'immobile | Curato |
| Anno di costruzione | 1970 | Tipologia costruttiva | massiccio |
| Garage/Posto auto | 8 x Garage | Superficie lorda | ca. 865 m ² |
| | | Caratteristiche | Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 26069005 - 89077 Ulm

Dati energetici

| | | | |
|---|------------------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento | Gas naturale pesante | Consumo finale di energia | 136.20 kWh/m ² a |
| Certificazione energetica valido fino a | 08.02.2036 | Classe di efficienza energetica | E |
| Fonte di alimentazione | Gas | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1968 |

Codice oggetto: 26069005 - 89077 Ulm

La proprietà



Codice oggetto: 26069005 - 89077 Ulm

La proprietà



Codice oggetto: 26069005 - 89077 Ulm

La proprietà



Codice oggetto: 26069005 - 89077 Ulm

La proprietà



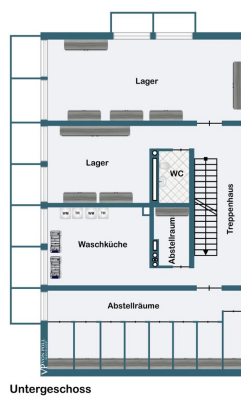
Codice oggetto: 26069005 - 89077 Ulm

La proprietà



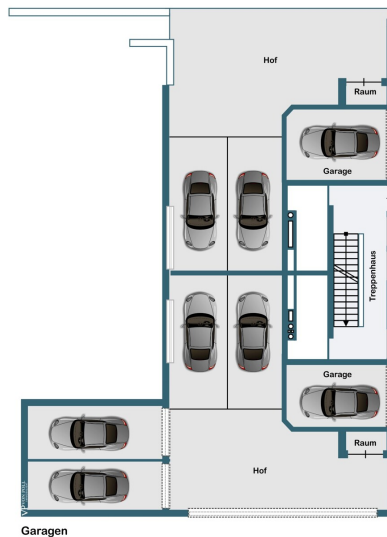
Codice oggetto: 26069005 - 89077 Ulm

La proprietà

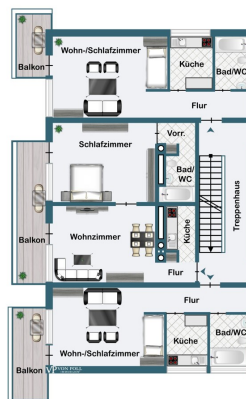


Codice oggetto: 26069005 - 89077 Ulm

La proprietà



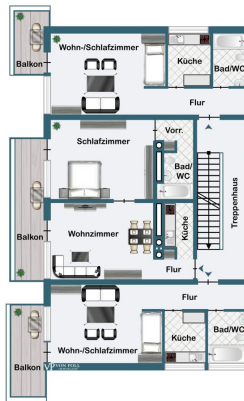
Garagen



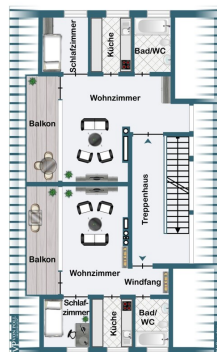
1. Obergeschoss

Codice oggetto: 26069005 - 89077 Ulm

La proprietà



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

Codice oggetto: 26069005 - 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

VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/ulm

Codice oggetto: 26069005 - 89077 Ulm

Una prima impressione

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um ein sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Wohnungen, acht Garagen sowie einem großzügigen, gemeinschaftlich nutzbaren Garten. Das Gebäude wurde laufend instand gehalten und die Wohnungen wurden regelmäßig modernisiert. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt an der Nordseite über ein zentrales, lichtdurchflutetes Treppenhaus mit einer repräsentativen Marmortreppe, über das sämtliche Geschossebenen erschlossen werden.

Im Untergeschoss befinden sich die den Wohnungen zugeordneten Kellerabteile, ein Raum für den Gasanschluss, ein gemeinschaftlicher Trocken- und Waschräum, zwei Lagerräume, sowie ein Bad. Diese können separat vermietet werden und sind somit zusätzliches Ertragspotenzial.

Das Erdgeschoss beherbergt neben dem Treppenhaus einen Technikraum, einen Fahrradraum sowie insgesamt zwei Doppelgaragen und vier Einzelgaragen. Ein direkter Zugang von den Garagen in das Treppenhaus ist nicht vorhanden.

Im ersten Obergeschoss befinden sich drei Wohnungen. Die Wohnung auf der Ostseite ist als 1-Zimmer-Wohnung ausgeführt und verfügt über einen Flur, ein Bad, eine Küche sowie ein Wohn- und Schlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon an der Südseite. Die mittlere Wohnung ist eine 2-Zimmer-Wohnung mit innenliegender Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, einem innenliegenden Bad sowie einem Südbalkon. Schlafzimmer und Wohnzimmer sind hierbei als Durchgangszimmer konzipiert. Die Wohnung auf der Westseite entspricht in ihrem Grundriss dem gespiegelt angeordneten Pendant der Ostwohnung.

Das zweite Obergeschoss weist eine nahezu identische Grundrisstruktur zum ersten Obergeschoss auf und umfasst ebenfalls drei Wohnungen mit gleicher Aufteilung.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Wohnungen. Die Wohnung auf der Ostseite wird über eine Wohndiele betreten, von der aus das Bad, die Küche, eine

Schlafnische sowie der Balkon an der Südseite erschlossen werden. Die Wohnung auf der Westseite entspricht dem gespiegelten Grundriss der Ostwohnung. Der Dachspitz ist aufgrund der geringen Höhe nicht nutzbar.

Insgesamt verfügt das Gebäude über sechs Balkone und zwei Loggien mit Südausrichtung. Jede Wohnung ist mit einer eigenen Gastherme inklusive Warmwasserbereitung ausgestattet. Die Gasthermen des Fabrikats Junkers stammen überwiegend aus den Baujahren 1994 bis 2001, eine Therme wurde im Jahr 2020 erneuert. Die Wärmeabgabe erfolgt über Heizkörper mit Thermostatventilen.

Das gesamte Anwesen befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Sowohl das Gebäude als auch die einzelnen Wohnungen wurden fortlaufend modernisiert und instand gehalten.

Codice oggetto: 26069005 - 89077 Ulm

Dettagli dei servizi

- Gastherme mit Warmwasserbereitung in jeder Wohnung
- Holz und Isolierglasfenster 2-fach Verglasung
- Bodenbeläge Fliesen, PVC, Laminat
- Einbauküchen
- Zwei Lagerräume und ein Bad im Untergeschoss
- Fahrradraum
- Separate Waschküche

Codice oggetto: 26069005 - 89077 Ulm

Tutto sulla posizione

Ulm, Universitätsstadt an der Donau, ist eine kreisfreie Stadt in Baden-Württemberg mit gegenwärtig ca. 130.000 Einwohnern und somit eine der kleinsten Großstädte des Landes. Die Stadt ist Sitz des Alb-Donau-Kreises und gehört zur Region Donau-Iller innerhalb des Regierungsbezirks Tübingen, zu der auch bayerische Gebiete gehören. Zur wirtschafts- und kulturelevanten Einwohnerzahl ist jedoch auch die bayerische Nachbarstadt Neu-Ulm zu rechnen, so dass sich für die Doppelstadt eine effektive Größe von rund 190.000 Einwohnern ergibt. Die Zusammenarbeit beider Städte zeigt sich im gemeinschaftlichen Internetportal und in der Wahrnehmung gemeinsamer Aufgaben wie Wirtschaftsförderung oder Energie und ÖPNV (SWU Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm).

Ulm verfügt über alle Infrastruktureinrichtungen einer Großstadt. So finden sich eine Universität und zwei Fachhochschulen, Verwaltungen, Handelsbetriebe und vielzähliges Gewerbe aus dem sekundären und tertiären Sektor in der Stadt an der Donau. Der Bestand an Unternehmen und Arbeitsplätzen ist gut, die Arbeitslosenquoten sind so niedrig, dass nahezu von Vollbeschäftigung gesprochen werden kann.

Überregionale Verkehrsverbindungen bestehen über die Autobahnen A7 und A8 sowie die Bundesstraßen B10, B30, B28 und B311. Ulm besitzt einen ICE-Bahnhof an der Strecke München-Stuttgart sowie Anschluss an weitere regionale Bahnlinien. Durch den Ausbau der Zugverbindungen und der Autobahnen nach Stuttgart und München gewinnt Ulm als Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort weiter an Attraktivität.

Die kulturelle Vielfalt, die abwechslungsreichen Freizeitmöglichkeiten und bezahlbares Wohnen machen Ulm zu einem interessanten und attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort.

Codice oggetto: 26069005 - 89077 Ulm

Ulteriori informazioni

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 vorbehaltenlich 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.

Codice oggetto: 26069005 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com