

Ulm

# Confortevole appartamento di 3 locali con balcone a Ulm-Böfingen

---

**Codice oggetto: 25069017**



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

---

**PREZZO D'ACQUISTO: 347.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 77 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

---

Codice oggetto: 25069017 - 89075 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: 25069017 - 89075 Ulm**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25069017</b>
Superficie netta	<b>ca. 77 m<sup>2</sup></b>
Piano	<b>2</b>
Vani	<b>3</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1965</b>

Prezzo d'acquisto	<b>347.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Stato dell'immobile	<b>Curato</b>
Caratteristiche	<b>Cucina componibile, Balcone</b>

**Codice oggetto: 25069017 - 89075 Ulm**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>Teleriscaldamento</b>	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	<b>Tele</b>	Consumo finale di energia	<b>92.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>07.06.2027</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Teleriscaldamento</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>2012</b>

Codice oggetto: 25069017 - 89075 Ulm

## La proprietà



Codice oggetto: 25069017 - 89075 Ulm

## La proprietà



Codice oggetto: 25069017 - 89075 Ulm

## La proprietà



Codice oggetto: 25069017 - 89075 Ulm

## La proprietà



Codice oggetto: 25069017 - 89075 Ulm

## La proprietà



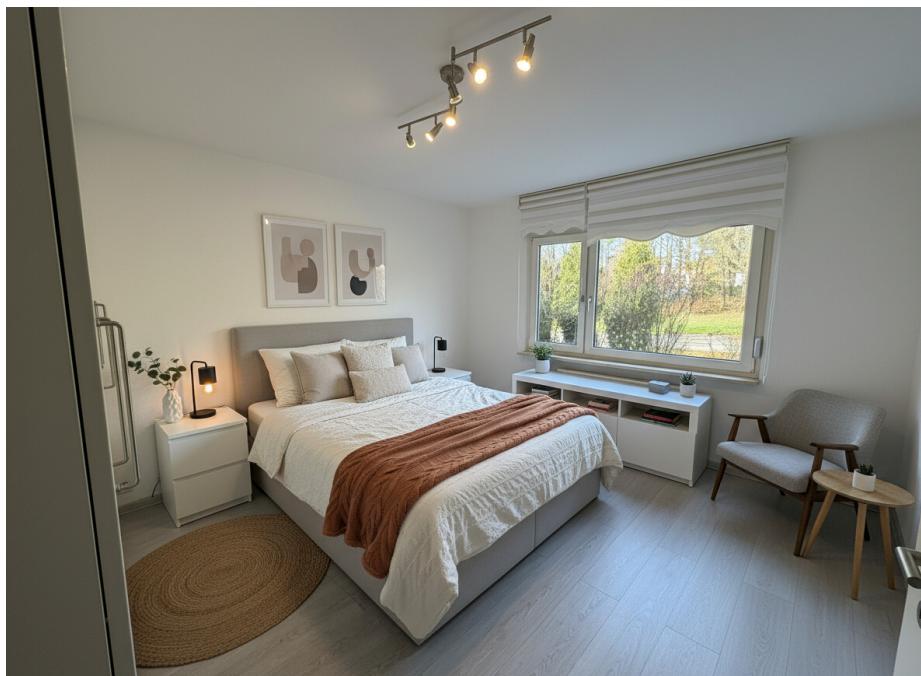
Codice oggetto: 25069017 - 89075 Ulm

## La proprietà



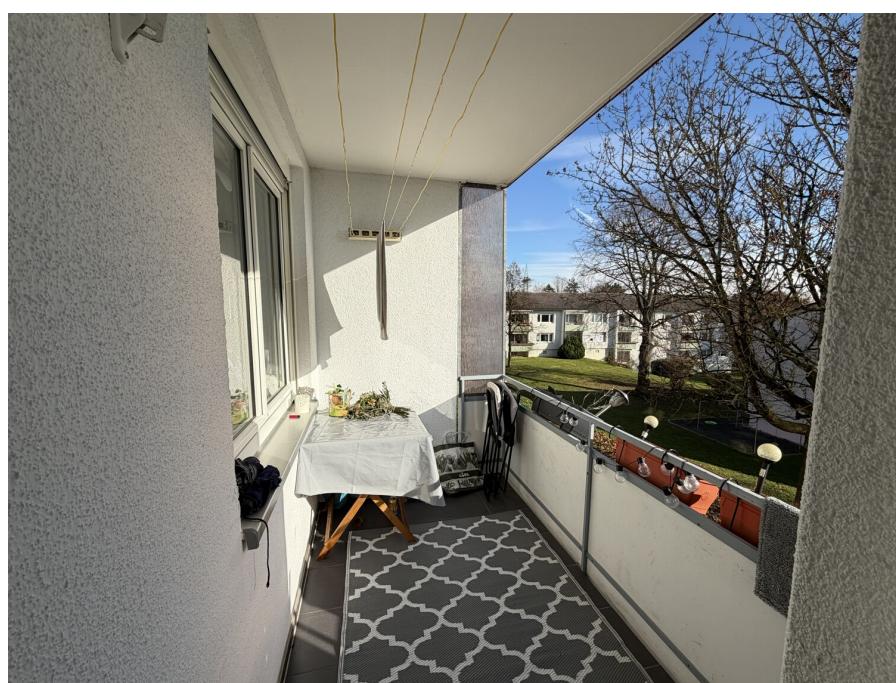
Codice oggetto: 25069017 - 89075 Ulm

## La proprietà



Codice oggetto: 25069017 - 89075 Ulm

## La proprietà



Codice oggetto: 25069017 - 89075 Ulm

## La proprietà



Codice oggetto: 25069017 - 89075 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 OF THE WORLD

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



Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkt Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen



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

Codice oggetto: 25069017 - 89075 Ulm

## La proprietà

**VP** 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





### Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.



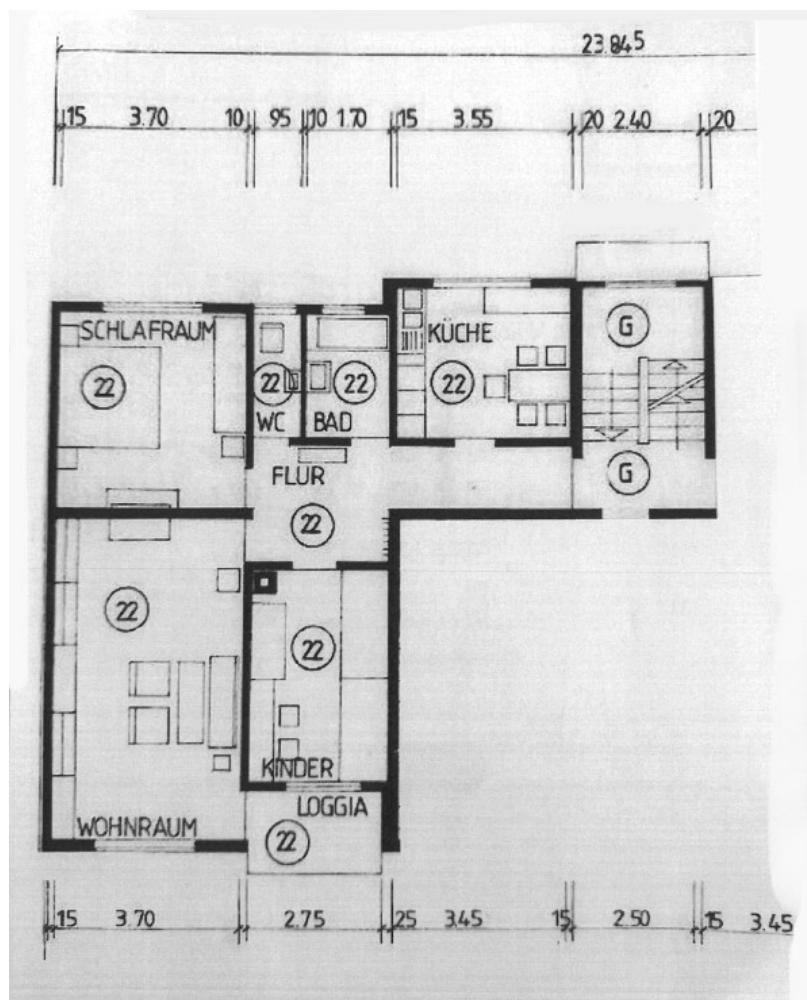
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

**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: 25069017 - 89075 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: 25069017 - 89075 Ulm**

## Una prima impressione

Questo grazioso appartamento, ristrutturato nel 2019, vanta una disposizione ben progettata, ambienti luminosi e un'atmosfera invitante. Situato in un edificio ben tenuto di nove unità, offre circa 77 metri quadrati di spazio abitabile con tre stanze versatili. L'ampio ingresso offre un facile accesso a tutte le stanze. La cucina separata e funzionale è dotata di elettrodomestici moderni e offre ampio spazio per dare libero sfogo alla vostra creatività culinaria. Due ulteriori stanze offrono un utilizzo flessibile e sono ideali come camere da letto, camerette o uffici. Il luminoso soggiorno costituisce il cuore dell'appartamento e offre accesso diretto al balcone, perfetto per rilassarsi all'aperto. Il bagno è dotato di vasca e attacco per la lavatrice, offrendo una pratica comodità. Un WC separato completa la dotazione funzionale. Una cantina privata offre ulteriore spazio di stoccaggio. Sono inoltre disponibili un deposito per biciclette e un locale per l'asciugatura in comune. I parcheggi per i residenti si trovano di fronte all'edificio. Queste unità non sono attualmente affittate o vendute, ma sono disponibili per l'uso. Nel complesso, l'appartamento si presenta come una casa ben tenuta e accogliente, offrendo un'opzione abitativa interessante per single, coppie e piccole famiglie grazie alla sua disposizione e all'arredamento armoniosi. Il prezzo richiesto è trattabile, consentendo agli interessati di discutere un'offerta personalizzata. Restiamo in attesa di un vostro contatto e saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni o organizzare una visita.

**Codice oggetto: 25069017 - 89075 Ulm**

## **Dettagli dei servizi**

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

**Codice oggetto: 25069017 - 89075 Ulm**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25069017 - 89075 Ulm**

## Ulteriori informazioni

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Codice oggetto: 25069017 - 89075 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)