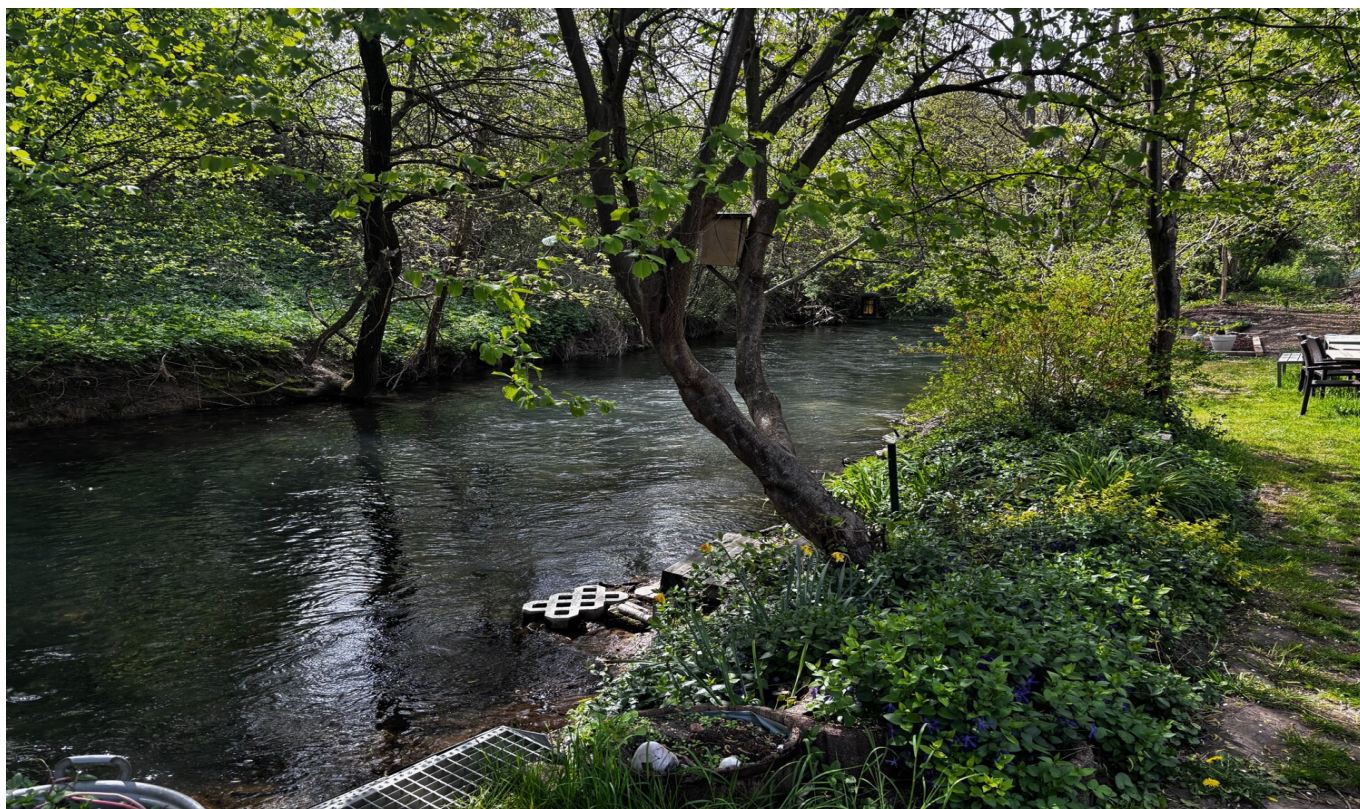


Blaustein

# Vom Garten in die Blau

*Codice oggetto: 26069012*



**PREZZO D'ACQUISTO: 395.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 91 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26069012 - 89134 Blaustein**

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

**Codice oggetto: 26069012 - 89134 Blaustein**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26069012</b>
Superficie netta	<b>ca. 91 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>4</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1956</b>

Prezzo d'acquisto	<b>395.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Piano</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2019</b>
Stato dell'immobile	<b>Ammodernato</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 26069012 - 89134 Blaustein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Fonte di alimentazione	Gas
Classe Energetica	Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.

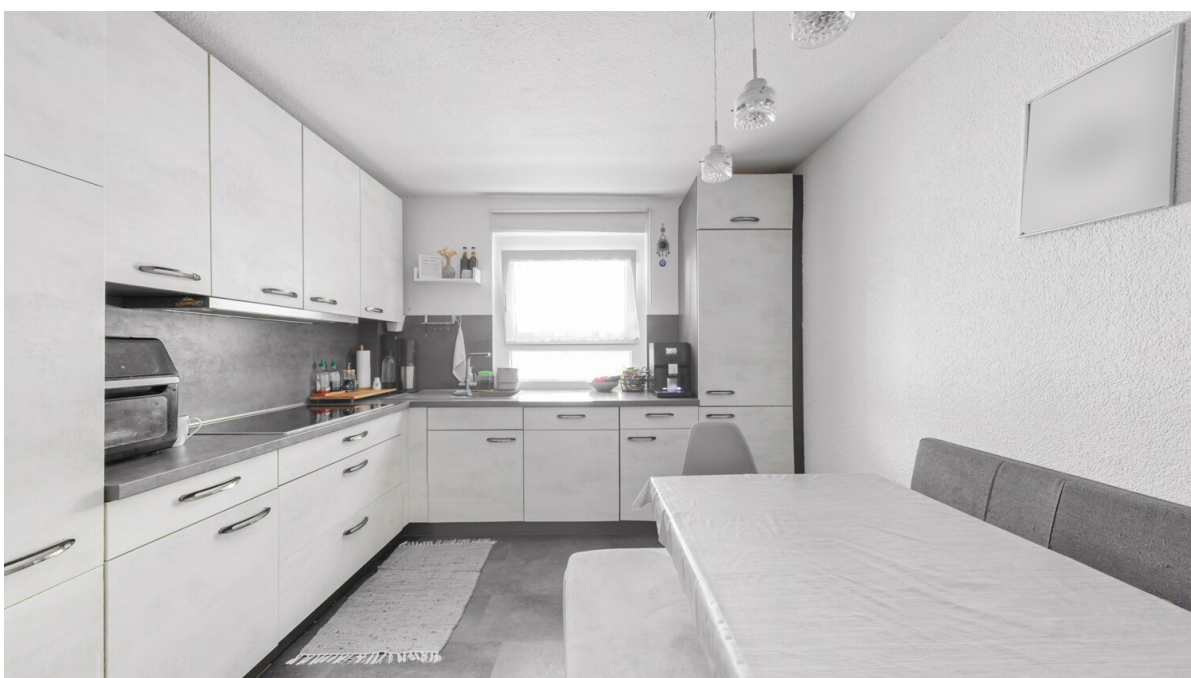
Codice oggetto: 26069012 - 89134 Blaustein

## La proprietà



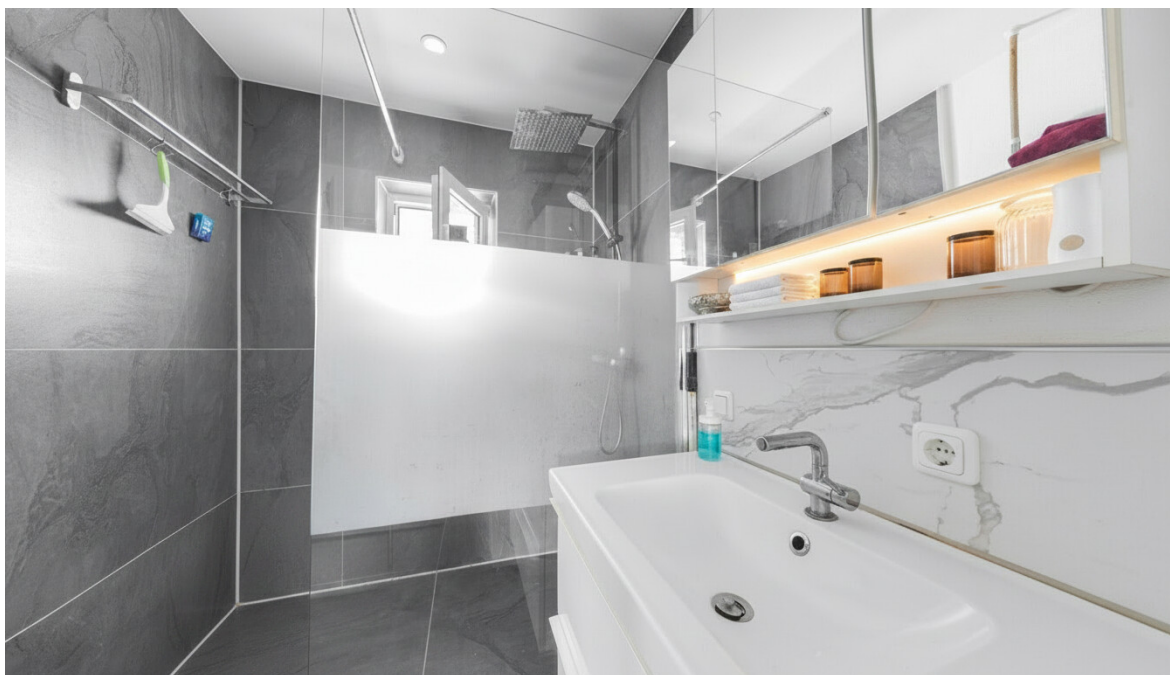
Codice oggetto: 26069012 - 89134 Blaustein

## La proprietà



Codice oggetto: 26069012 - 89134 Blaustein

## La proprietà



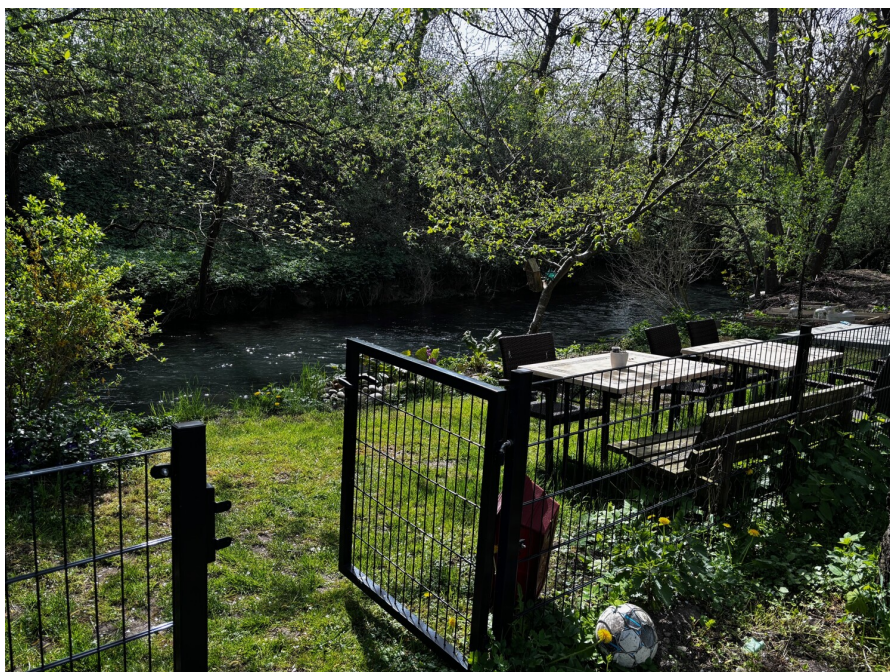
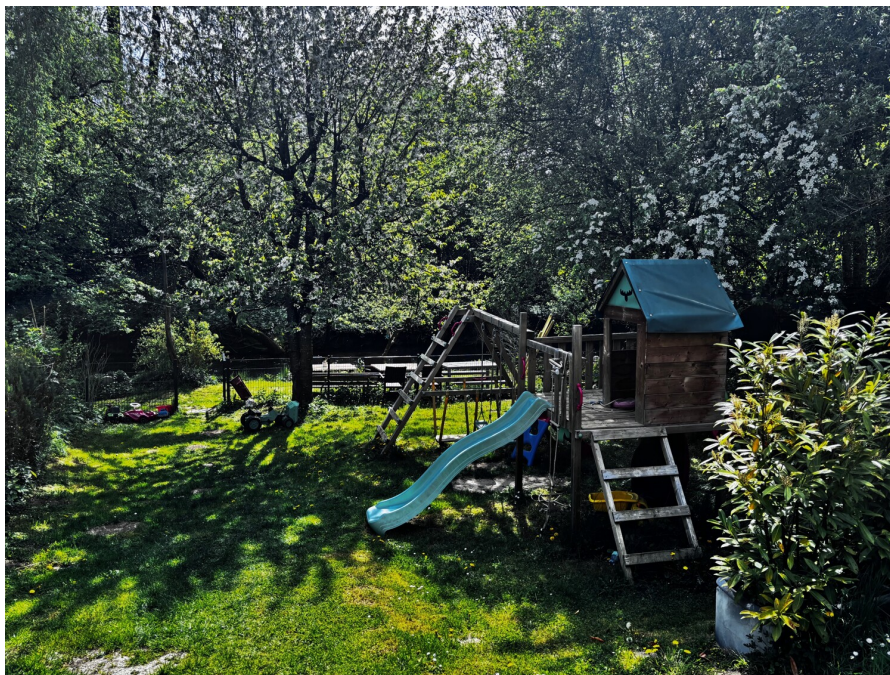
Codice oggetto: 26069012 - 89134 Blaustein

## La proprietà



Codice oggetto: 26069012 - 89134 Blaustein

## La proprietà



Codice oggetto: 26069012 - 89134 Blaustein

## 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: 26069012 - 89134 Blaustein

## 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)



### 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](mailto:ulm@von-poll.com) | [www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)



Codice oggetto: 26069012 - 89134 Blaustein

## 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: 26069012 - 89134 Blaustein**

## **Una prima impressione**

**Diese modernisierte Etagenwohnung umfasst rund 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche und bietet vier gut geschnittene Zimmer. Das im Jahr 1956 erbaute Objekt wurde 2019 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.**

**Die durchdachte Raumaufteilung schafft vielfältige Möglichkeiten zur Umsetzung individueller Wohnkonzepte.**

**Das hochwertig ausgestattete Badezimmer fügt sich harmonisch in das stimmige Gesamtbild der Wohnung ein. Die Ausstattung entspricht einem modernen und wohnlichen Standard.**

**Eine Gaszentralheizung sorgt ganzjährig für angenehme Temperaturen und ein behagliches Wohnklima.**

**Die im Jahr 2019 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen tragen zusätzlich zur Energieeffizienz der Immobilie bei.**

**Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, so dass kurzfristig ein Einzug möglich ist.**

**Die gepflegte Wohnanlage eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als attraktives Mietobjekt.**

**Solide Bauweise und kontinuierliche Modernisierungen unterstreichen den nachhaltigen Werterhalt der Immobilie.**

**Besonders hervorzuheben ist der großzügige Gemeinschaftsgarten mit altem Baumbestand direkt an der Blau. Neben einem kleinen Spielplatz bieten sich hier vielfältige Möglichkeiten zum Verweilen und Entspannen im Grünen.**

**Die Wohnanlage zeichnet sich zudem durch an angenehmes und gepflegtes Umfeld aus.**

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir gerne zur Verfügung.**

**Codice oggetto: 26069012 - 89134 Blaustein**

## **Dettagli dei servizi**

- Laminat, Fliesen und Vinylboden
- Marmorwände im Bad
- doppelt verglaste Fenster
- Gas-Zentralheizung
- Einbauküche
- separater Kellerraum
- großer Garten mit direktem Zugang zur Blau
- schöner Balkon

**Codice oggetto: 26069012 - 89134 Blaustein**

## **Tutto sulla posizione**

Blaustein besticht als familienfreundliche Vorortgemeinde mit einem überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohnungsbestand, der eine besonders stabile und hochwertige Wohnqualität verspricht. Die Nähe zur Stadt Ulm eröffnet eine hervorragende Anbindung an regionale Arbeitsplätze und eine ausgezeichnete Infrastruktur, die den Alltag für Familien angenehm und unkompliziert gestaltet. Die ruhige Lage mit malerischem Talblick schafft ein sicheres und behagliches Umfeld, das ideal für ein harmonisches Familienleben ist.

Die familienorientierte Atmosphäre Blausteins zeigt sich besonders in der Vielfalt und Qualität der Bildungseinrichtungen, die fußläufig erreichbar sind. Kindergärten wie „Hand in Hand“ und die „Waldorf Kindertagesstätte an der Blau“ liegen nur wenige Gehminuten entfernt und bieten liebevolle Betreuung in unmittelbarer Nähe. Grundschulen wie die Ludwig-Uhland-Schule und die Maria-Sibylla-Merian-Schule sind in etwa 13 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar, was kurze und sichere Schulwege ermöglicht. Für weiterführende Bildung sorgen die Realschule Blaustein und der Schulverbund Blaustein, ebenfalls bequem zu erreichen. Zudem bietet die nahe Technische Hochschule Ulm vielfältige Bildungsmöglichkeiten für ältere Kinder und Jugendliche.

Auch im Gesundheitsbereich ist Blaustein bestens aufgestellt: Von der Physiotherapie-Praxis bis zur Hausarztpraxis an der Linde sind medizinische Versorgung in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Die Capiro Blausteinklinik sowie spezialisierte Zahnärzte und Apotheken befinden sich in fußläufiger Entfernung und garantieren eine umfassende medizinische Betreuung für die ganze Familie. Für Freizeit und Erholung sorgen zahlreiche Spielplätze, Sportanlagen und Parks, die zum gemeinsamen Entdecken und aktiven Miteinander einladen. Das Bürgerzentrum Pfaffenhau und weitere kulturelle Angebote schaffen Raum für Gemeinschaft und bereichern das Familienleben.

Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das attraktive Gesamtbild ab: In nur drei bis fünf Minuten sind mehrere Bushaltestellen wie „Lindenstraße“ und „Schillerstraße“ erreichbar, die eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile und nach Ulm gewährleisten. Für Pendler bietet der Bahnhof Blaustein eine bequeme Anbindung an den Regionalverkehr.

Diese Kombination aus naturnahem Wohnen, exzellenter Infrastruktur und einem liebevollen, sicheren Umfeld macht Blaustein zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen Geborgenheit und urbaner Nähe legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine

glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

**Codice oggetto: 26069012 - 89134 Blaustein**

## **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)**