

Ulm

# Komfortable 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Ulm-Böfingen

*Número da propriedade: 25069017*



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

**PREÇO DE COMPRA: 298.000 EUR • ÁREA: ca. 77 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3**

**Número da propriedade: 25069017 - 89075 Ulm**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25069017 - 89075 Ulm

## Numa vista geral

Número da propriedade	25069017	Preço de compra	298.000 EUR
Área	ca. 77 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Móveis	Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	1		
Ano de construção	1965		

Número da propriedade: 25069017 - 89075 Ulm

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento distrital	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Remoto	Consumo final de energia	92.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	07.06.2027	Classificação energética	C
Aquecimento	Aquecimento urbano	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2012

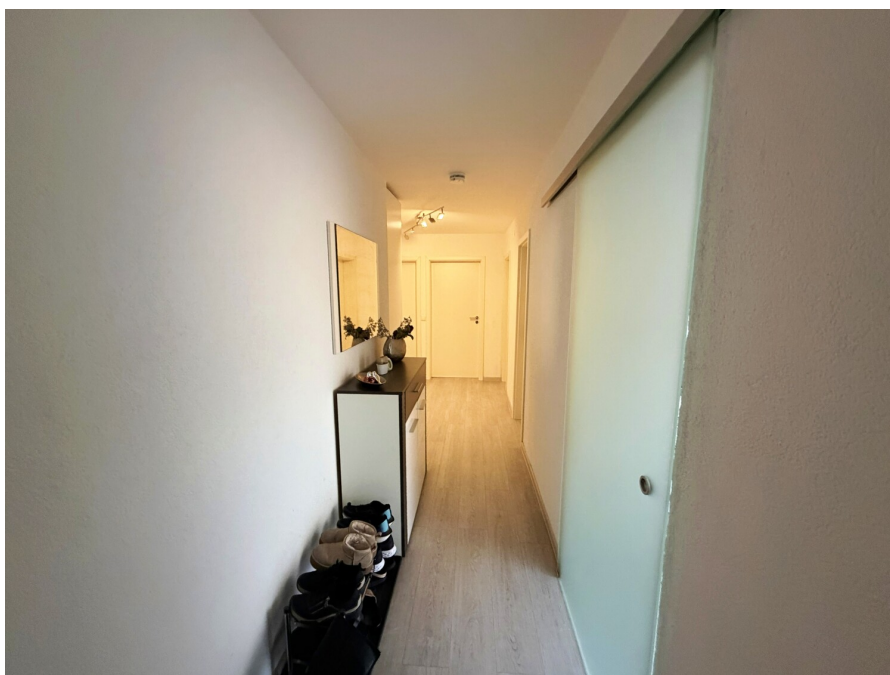
Número da propriedade: 25069017 - 89075 Ulm

## O imóvel



Número da propriedade: 25069017 - 89075 Ulm

## O imóvel



Número da propriedade: 25069017 - 89075 Ulm

## O imóvel



Número da propriedade: 25069017 - 89075 Ulm

## O imóvel



Número da propriedade: 25069017 - 89075 Ulm

## O imóvel



Número da propriedade: 25069017 - 89075 Ulm

## O imóvel



Número da propriedade: 25069017 - 89075 Ulm

## O imóvel



Número da propriedade: 25069017 - 89075 Ulm

## O imóvel



Número da propriedade: 25069017 - 89075 Ulm

## O imóvel



Número da propriedade: 25069017 - 89075 Ulm

## O imóvel



### 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)

**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)

Número da propriedade: 25069017 - 89075 Ulm

## O imóvel



VON POLL  
IMMOBILIEN

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**

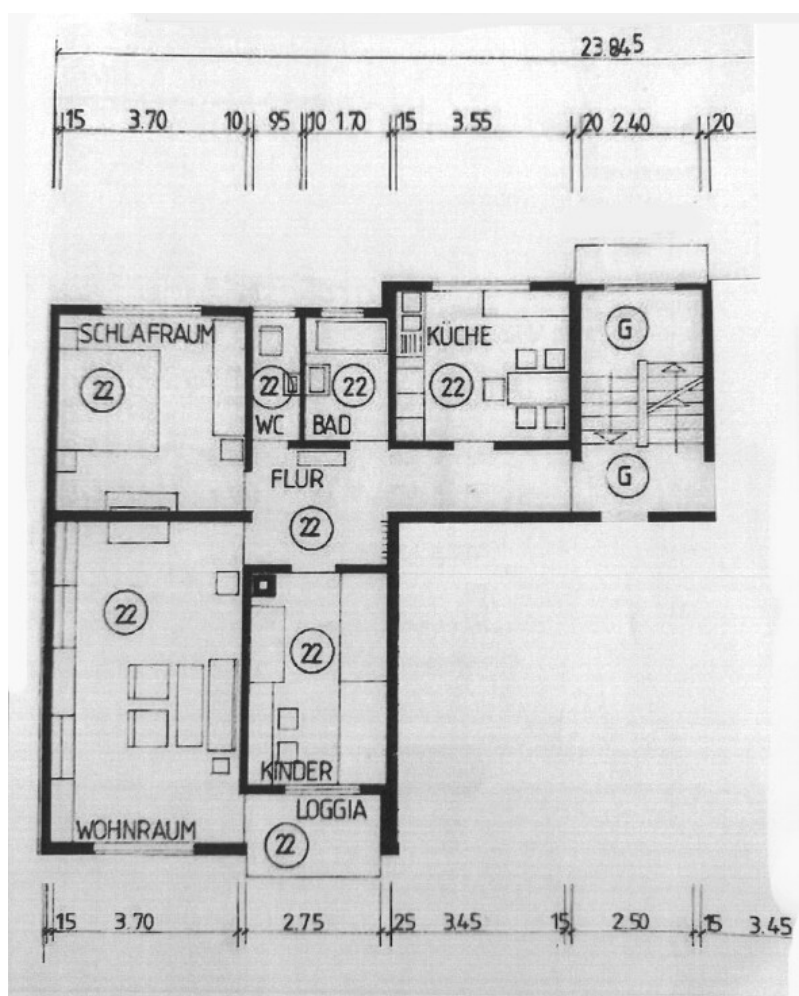
Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

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

Número da propriedade: 25069017 - 89075 Ulm

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25069017 - 89075 Ulm**

## Uma primeira impressão

Diese charmante Etagenwohnung, welche im Jahr 2019 renoviert wurde, überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Zimmer und ein einladendes Wohnambiente. Sie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit neun Parteien und bietet auf rund 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche drei vielseitig nutzbare Zimmer.

Der großzügige Eingangsbereich ermöglicht einen komfortablen Zugang zu allen Zimmern. Die separate Küche ist funktional gestaltet, mit modernen Elektrogeräten ausgestattet und bietet genügend Platz, um Ihrer kulinarischen Kreativität freien Lauf zu lassen. Zwei zusätzliche Zimmer stehen für eine flexible Gestaltung zur Verfügung und eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das helle Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon. Dieser ist ideal für entspannte Stunden an der frischen Luft.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und bietet somit praktischen Komfort für den Alltag. Ein separates WC ergänzt die funktionale Ausstattung.

Ein eigener Kellerraum schafft zusätzlichen Stauraum. Zudem stehen ein Fahrradraum und ein gemeinschaftlicher Trockenraum zur Verfügung.

Vor dem Gebäude stehen zudem Parkplätze für Anwohner zur Verfügung. Diese sind nicht fest vermietet oder verkauft, sondern können frei genutzt werden.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung als gepflegtes und freundliches Zuhause, das mit seiner harmonischen Raumaufteilung und Ausstattung eine attraktive Wohnoption für Singles, Paare und kleine Familien darstellt.

Der angebotene Kaufpreis ist verhandelbar, sodass sich Interessenten die Möglichkeit haben, ein individuelles Angebot zu besprechen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen gerne für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

**Número da propriedade: 25069017 - 89075 Ulm**

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 25069017 - 89075 Ulm**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 25069017 - 89075 Ulm**

## Outras informações

**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.

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.

**Número da propriedade: 25069017 - 89075 Ulm**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Tobias Saur

---

Turmgasse 13, 89073 Ulm

Tel.: +49 731 - 97 73 89 0

E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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