

Blaustein

Viel Grundstück, viel Potenzial

Número da propriedade: 26069024



PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.040 m²

Número da propriedade: 26069024 - 89134 Blaustein

- **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: 26069024 - 89134 Blaustein

Numa vista geral

Número da propriedade	26069024
Área	ca. 120 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1954

Preço de compra	395.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido

Número da propriedade: 26069024 - 89134 Blaustein

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	19.08.2036
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	420.20 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1989

Número da propriedade: 26069024 - 89134 Blaustein

O imóvel



Número da propriedade: 26069024 - 89134 Blaustein

O imóvel



Número da propriedade: 26069024 - 89134 Blaustein

O imóvel



Número da propriedade: 26069024 - 89134 Blaustein

O imóvel



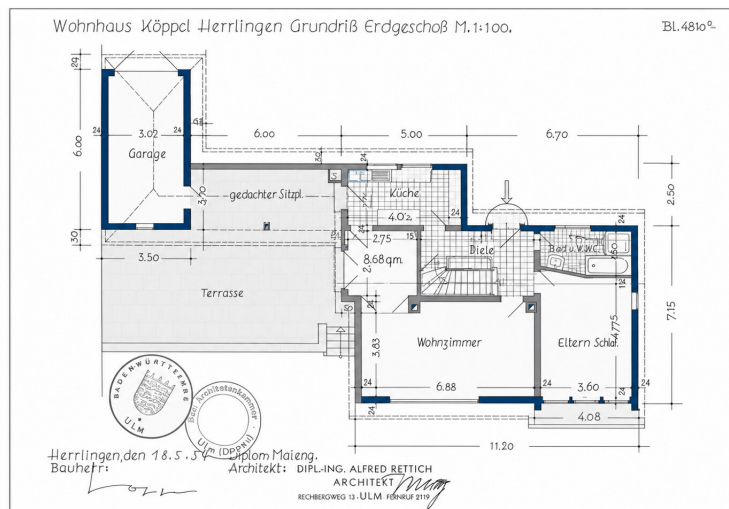
Número da propriedade: 26069024 - 89134 Blaustein

O imóvel

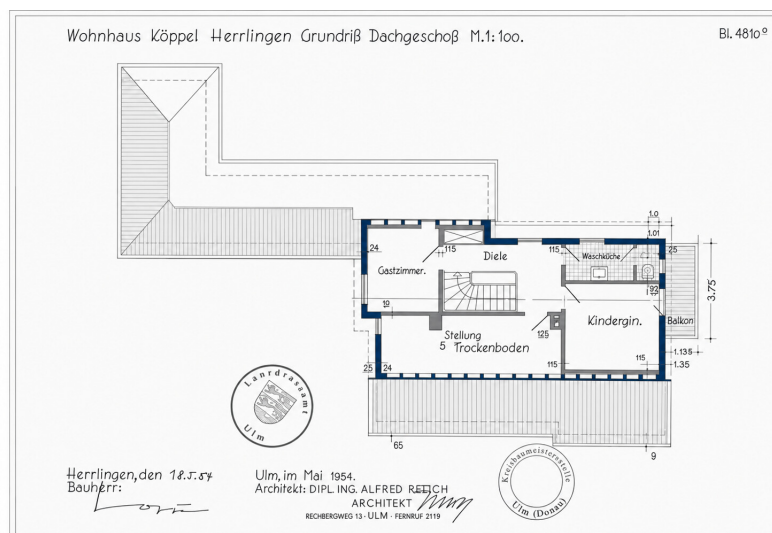


Número da propriedade: 26069024 - 89134 Blaustein

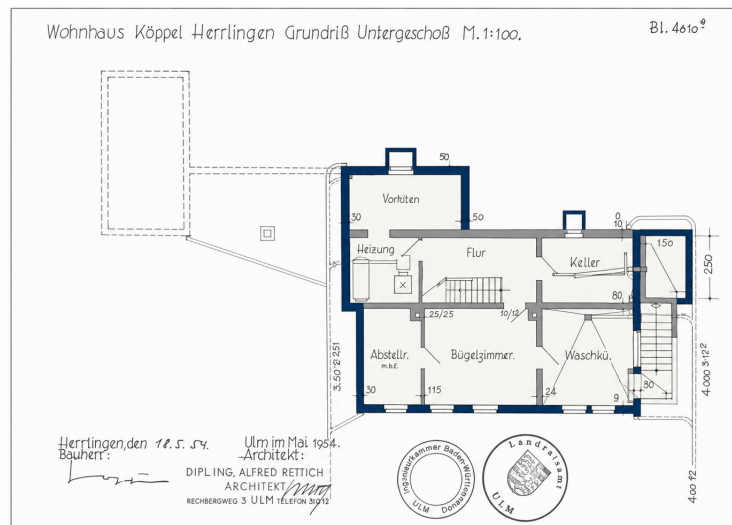
Plantas dos pisos



8/ KI-generierter Grundriß - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabgetreue oder verbindliche Planunterlagen



9/ KI-generierter Grundriß - ausschließlich zur Veranschaulichung
Keine maßstabgetreue oder verbindliche Planunterlagen



50. K. Geplanter Grundriß - ausschließlich für Bauverhältnisse
keine Bauplanung oder verbindliche Festsetzung

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: 26069024 - 89134 Blaustein

Uma primeira impressão

In angenehm ruhiger und naturnaher Lage von Blaustein-Herrlingen liegt dieses 1955 errichtete Einfamilienhaus auf einem außergewöhnlich großzügigen Grundstück. Rund 1.040m² Grundstücksfläche, eine weitläufige Südterrasse und der eingewachsene Garten mit altem Baumbestand schaffen einen Rahmen, der heute nur noch selten zu finden ist.

Das Haus bietet rund 120m² Wohnfläche, verteilt auf fünf Zimmer und zwei Wohnebenen. Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer, ein flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Schlafzimmer nutzbarer Raum, die Küche mit angrenzendem Essbereich sowie ein Badezimmer. Die große Terrasse erweitert den Wohnbereich in den Garten und bietet viel Platz für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Im Obergeschoss stehen drei Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer zur Verfügung. Von einem der Zimmer besteht ein Zugang zum Balkon. Ergänzt wird das Raumangebot durch den nicht ausgebauten Dachbereich sowie die vollständige Unterkellerung. Im Untergeschoss befinden sich neben dem Heizungsraum mehrere Abstell-, Hauswirtschafts- und Nutzräume.

Eine Einzelgarage und zwei zusätzliche Außenstellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge. Ein kleiner Geräteschuppen schafft zusätzlichen Stauraum für Gartenwerkzeuge und -geräte. Der vorhandene Treppenlift kann bei Bedarf übernommen werden.

Die Immobilie befindet sich in einem umfassend sanierungsbedürftigen Zustand. Dach, Holzfenster, Elektrik, Wasserleitungen, Bäder und Innenausstattung entsprechen weitgehend einem älteren Ausstattungsstand. Das Haus ist daher nicht für einen unmittelbaren Einzug vorgesehen.

Gerade darin liegt jedoch auch die Chance: Statt Kompromisse bei bereits vorgenommenen Modernisierungen eingehen zu müssen, können die zukünftigen Eigentümer Grundriss, Technik, Ausstattung und energetischen Standard auf ihre eigenen Bedürfnisse abstimmen. Nach einer umfassenden Sanierung kann hier ein individuelles Zuhause mit viel Platz, einem außergewöhnlich großen Garten und hoher Lebensqualität entstehen.

Número da propriedade: 26069024 - 89134 Blaustein

Detalhes do equipamento

- Einbauküche mit angrenzendem Essbereich
- große, teilweise überdachte Terrasse
- Balkon
- Garten mit Südausrichtung
- alter, eingewachsener Baumbestand
- kleiner Geräteschuppen
- vollständige Unterkellerung
- Gasheizung aus dem Jahr 1989
- Holzfenster mit Doppelverglasung
- Einzelgarage
- zwei Außenstellplätze
- vorhandener Treppenlift, Übernahme möglich

Número da propriedade: 26069024 - 89134 Blaustein

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, erhöhter Wohnlage von Blaustein-Herrlingen, umgeben von gewachsenen Einfamilienhäusern und altem Baumbestand. Wald, Wiesen und die Wanderwege rund um das Kleine Lautertal beginnen praktisch vor der Haustür und bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Herrlingen verfügt mit der Lindenhofschole und zwei Kindergärten über ein gutes Angebot für Familien. Der Bahnhof bietet direkte Verbindungen nach Ulm sowie in Richtung Blaubeuren und Ehingen; ergänzend verkehren regionale Buslinien. Einkaufsmöglichkeiten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Herrlingen und im nahe gelegenen Blaustainer Stadtzentrum.

Auch kulturell besitzt der Ort ein eigenes Profil: Die denkmalgeschützte Villa Lindenhof mit dem Museum „Lebenslinien“ und die überregional bekannte Theaterei prägen das lebendige Ortsleben. So verbindet die Lage naturnahes und ruhiges Wohnen mit kurzen Wegen und einer guten Anbindung an Ulm.

Número da propriedade: 26069024 - 89134 Blaustein

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.

Número da propriedade: 26069024 - 89134 Blaustein

Pessoa de contacto

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

Tobias Saur

Turm-gasse 13, 89073 Ulm
Tel.: +49 731 - 97 73 89 0
E-Mail: ulm@von-poll.com

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

www.von-poll.com