

Ulm

## Attraktives Mehrfamilienhaus in ruhiger und erstklassiger Lage Ulms

*CODICE OGGETTO: 25069008*



PREZZO D'ACQUISTO: 2.199.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 298 m<sup>2</sup> • VANI: 12,5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 623 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25069008 - 89077 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: 25069008 - 89077 Ulm

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| CODICE OGGETTO      | 25069008    |
| Superficie netta    | ca. 298 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 12.5        |
| Bagni               | 5           |
| Anno di costruzione | 1933        |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage  |

|                        |                                                                            |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 2.199.000 EUR                                                              |
| Casa                   | Casa plurifamiliare                                                        |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Ammodernato                                                                |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone               |

CODICE OGGETTO: 25069008 - 89077 Ulm

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale leggero |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 08.05.2032           |
| Fonte di alimentazione                  | Gas                  |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 183.00 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2004                |

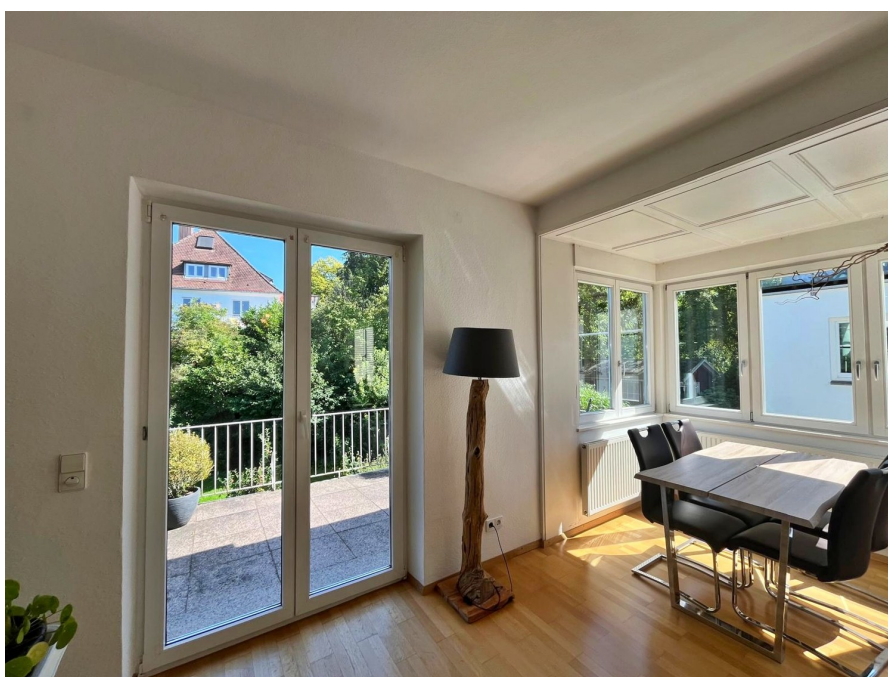
CODICE OGGETTO: 25069008 - 89077 Ulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25069008 - 89077 Ulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25069008 - 89077 Ulm

## La proprietà



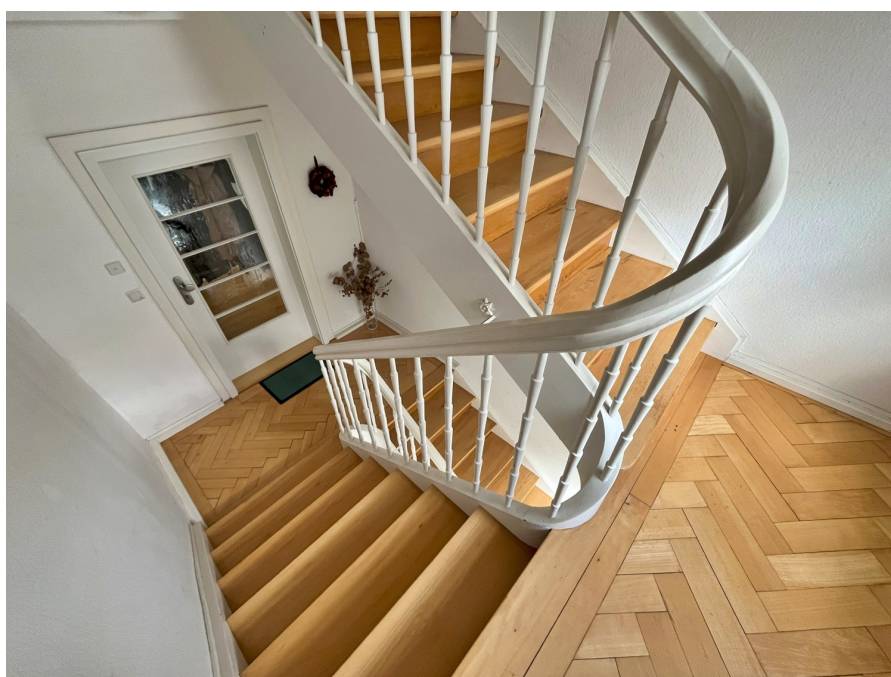
CODICE OGGETTO: 25069008 - 89077 Ulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25069008 - 89077 Ulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25069008 - 89077 Ulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25069008 - 89077 Ulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25069008 - 89077 Ulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25069008 - 89077 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  
IN THE WORLD

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

CODICE OGGETTO: 25069008 - 89077 Ulm

## 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)



**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

CODICE OGGETTO: 25069008 - 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](http://www.von-poll.com/ulm)

CODICE OGGETTO: 25069008 - 89077 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: 25069008 - 89077 Ulm

## Una prima impressione

Das im Jahr 1933 errichtete Mehrfamilienhaus befindet sich in einer der beliebtesten und zugleich ruhigsten Wohnlagen Ulms, auf einem großzügigen Grundstück von 623 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie umfasst eine Gesamtwohnfläche von ca. 298 m<sup>2</sup>, die sich auf drei Wohneinheiten verteilt. Diese sind durch eine helle und lichtdurchflutete Atmosphäre gekennzeichnet und wurden kontinuierlich instandgehalten und modernisiert.

Die Erdgeschosswohnung bietet 4,5 Zimmer, zwei Badezimmer, eine Küche und einen direkten Zugang zur großen Terrasse sowie einen sorgfältig gestalteten Gartenbereich, der insbesondere für Familien oder Naturliebhaber attraktiv ist.

Im darüber liegenden Stockwerk befindet sich eine weitere Wohneinheit, die über 4,5 Zimmer, zwei Badezimmer und eine Küche verfügt. Die vorliegende Wohneinheit besticht durch einen Balkon und eine helle, freundliche Raumaufteilung.

Die Dachgeschosswohnung verfügt über 3,5 Zimmer, ein Badezimmer und eine Küche. Die Räumlichkeit bietet eine exzellente Aussicht auf den Garten sowie einen Blick auf das Ulmer Münster.

Im Untergeschoss befinden sich vier Kellerräume, ein Wasch- und Wirtschaftsraum sowie der Heizraum. Die Garage ist direkt vom Untergeschoss aus zugänglich.

Derzeit sind alle drei Wohnungen der Immobilie vermietet. Die Realisierung individueller Wohnkonzepte wird durch diese Immobilie ermöglicht. Zu diesem Potenzial zählen die Selbstnutzung, das Mehrgenerationenwohnen oder die Kapitalanlage für Investoren.

CODICE OGGETTO: 25069008 - 89077 Ulm

## Dettagli dei servizi

- 3 vermietete Wohneinheiten
- Sanierung und Ausbau Dachstuhl (2005)
- Elektrik (2005)
- Gas-Kombitherme (2024)
- Bodenbeläge: Fliesen, Parkett
- Balkon
- Garten
- Garage

**CODICE OGGETTO: 25069008 - 89077 Ulm**

## Tutto sulla posizione

In einer der schönsten, begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen Ulms befindet sich diese Immobilie. Die prächtige Umgebungsbebauung besteht zum überwiegenden Teil aus repräsentativen Villen und ansprechenden Jugendstilbauten aus der Jahrhundertwende. Sie wohnen hier in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zur Donau, die Sie bequem zu Fuß erreichen können.

Durch die Anbindung an die Autobahnen A8 und A7 sowie die Bundesstraßen B30 und B311 ist eine sehr gute Infrastruktur gegeben. Die Flughäfen Stuttgart, Augsburg, München und Memmingen sind über den ICE-Haltepunkt Ulm schnell zu erreichen.

CODICE OGGETTO: 25069008 - 89077 Ulm

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.5.2032.

Endenergiebedarf beträgt 183.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 25069008 - 89077 Ulm

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marion Leplat

---

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)