

Blaustein

Mehrfamilienhaus in guter Lage in Blaustein

Objektnummer: 25069001



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 529.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 480 m²

Objektnummer: 25069001 - 89134 Blaustein

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25069001 - 89134 Blaustein

Auf einen Blick

Objektnummer	25069001	Kaufpreis	529.000 EUR
Wohnfläche	ca. 260 m ²	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	11	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1955	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25069001 - 89134 Blaustein

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	253.50 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	28.08.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 25069001 - 89134 Blaustein

Die Immobilie



Objektnummer: 25069001 - 89134 Blaustein

Die Immobilie



Objektnummer: 25069001 - 89134 Blaustein

Die Immobilie



Objektnummer: 25069001 - 89134 Blaustein

Die Immobilie



Objektnummer: 25069001 - 89134 Blaustein

Die Immobilie



Objektnummer: 25069001 - 89134 Blaustein

Die Immobilie



Objektnummer: 25069001 - 89134 Blaustein

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com/ulm

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. In the background, a computer monitor shows a real estate website interface with search filters and property listings. A smaller smartphone is also visible on the left side of the monitor.

Objektnummer: 25069001 - 89134 Blaustein

Die Immobilie



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



www.von-poll.com/ulm

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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



Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | ulm@von-poll.com

www.von-poll.com/ulm

Objektnummer: 25069001 - 89134 Blaustein

Ein erster Eindruck

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1955 befindet sich in einer attraktiven Lage in Blaustein und bietet sowohl Kapitalanlegern als auch Selbstnutzern eine hervorragende Gelegenheit. Durch seine Struktur eignet sich das Haus außerdem für Familien, die gemeinsam, aber in getrennten Wohneinheiten leben möchten. Die Gesamtwohnfläche von ca. 260 m² verteilt sich auf drei Wohneinheiten, die derzeit voll vermietet sind. Auf einem Grundstück von 480 m² gibt es neben den Wohnungen auch einen weitläufigen Garten, der mit einem praktischen Gartenhaus ausgestattet ist, das ausreichend Platz für Gartengeräte oder Fahrräder bietet. Das Grundstück ist zusätzlich mit drei Garagen versehen. Die Wohnungen sind optimal aufgeteilt und bieten großzügige Raumkonzepte, die sich durch helle, lichtdurchflutete Räume auszeichnen. Die Aufteilung des Gebäudes gestaltet sich wie folgt: EG: 4-Zimmer Wohnung mit ca. 96 qm und einem Balkon Die Wohnung ist seit 2019 vermietet für 648,- € / kalt OG: 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 96 qm und einem Balkon Die Wohnung ist seit 2009 vermietet für 648,- € / kalt DG 3-Zimmer Wohnung mit ca. 66 qm Die Wohnung ist seit 2024 vermietet für 550,- € / kalt Die Mieteinnahmen betragen insgesamt 1.846,- € kalt Außerdem stehen den Mietern noch Kellerräume im Untergeschoss zur Verfügung, die ausreichend Stauraum bieten. Die zentrale Lage in Blaustein macht dieses Objekt besonders attraktiv. Öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell zu erreichen, und die gute Anbindung an Ulm ermöglicht eine einfache und schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt. Die naturnahe Lage ist für Familien ebenso interessant wie für Berufspendler. Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

Objektnummer: 25069001 - 89134 Blaustein

Ausstattung und Details

Fortlaufende Erneuerungen/Anbauten des Gebäudes:

1955 Erstellung eines Zweifamilienhauses mit Garage

1967 Anbau einer Garage und Abstellraum

1969 Anbau von jeweils zwei Zimmer pro Wohnung

1975 Ausbau des Dachgeschosses mit Gaube

1979 Balkonanbau

1988 Erstellung einer Eingangsüberdachung

1998 Erneuerung der Fenster (Kunststofffenster 2-fach verglast)

1998 Balkonüberdachung im Obergeschoss

2005 Erneuerung Heizungsanlage mit Brauchwasserzubereitung inkl. Solaranlage

2005 Erneuerung Bäder

Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen in den letzten 10 Jahren:

2015 Sanierung Gartenzaun

2016 Hochwasserschutz Keller

2019 Neuer Bodenbelag Gartenhütte

2019 Renovierung Wohnung EG (Bad, Bodenbelag, Küche, Malerarbeiten)

– Eigenleistung durch den Mieter

2024 Wohnung DG vor Neuvermietung renoviert (Bodenbelag, Maler- und Putzarbeiten)

Alle im Exposé veröffentlichte Angaben, sind ungeprüfte Angaben des Auftraggebers und können von aktuellen Stand abweichen.

Objektnummer: 25069001 - 89134 Blaustein

Alles zum Standort

Die Stadt Blaustein liegt im Alb-Donau-Kreis in Baden-Württemberg und steht mit ihren ca. 16.000 Einwohnern an zweiter Stelle der Bevölkerungszahl im Alb-Donau-Kreis. Eingebettet zwischen Hochsträß, Blautal, Lautertal und der Hochfläche der Schwäbischen Alb liegt Blaustein unmittelbar westlich der Universitätsstadt Ulm. Die Stadt umfasst die Ortsteile Arnegg, Bermaringen, Ehrenstein, Herrlingen, Klingenstein, Lautern, Marktbronn-Dietingen, Weidach und Wippingen. In Blaustein finden Sie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken. Im Ort gibt es Grund- und weiterführende Schulen. An der Universität Ulm sind Sie nach ca. 5 Autominuten, es gibt auch eine direkte Anbindung zum Stadtbus. Rund um Blaustein finden Sie zahlreiche Erholungs- und Sportmöglichkeiten. Wandern und Radfahren Sie rund um Blaustein in das kleine Lautertal, nach Blaubeuren, auf der Albhochfläche oder erholen Sie sich im Bad Blau mit Freigelände und Sauna.

Objektnummer: 25069001 - 89134 Blaustein

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 253.50 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004. Die Energieeffizienzklasse ist H. Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.08.2034 Endenergiebedarf beträgt 253,5 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist H. **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.

Objektnummer: 25069001 - 89134 Blaustein

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Leplat

Turm-gasse 13 Ulm
E-Mail: ulm@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com