

Ulm

# Exklusives Wohnambiente - Charmantes MFH in bester Lage

Property ID: 24069027



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

**PURCHASE PRICE: 1.997.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 301 m<sup>2</sup> • ROOMS: 16 • LAND AREA: 612 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## At a glance

Property ID	24069027
Living Space	ca. 301 m <sup>2</sup>
Rooms	16
Bathrooms	2
Year of construction	1930
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	1.997.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	20.10.2034	Final Energy Demand	347.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	H



Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property



Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property





Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property



Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property



Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property





Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property



Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property





Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property





Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property



Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property



Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property






Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property



Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property



**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**

Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## The property



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)



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

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

Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## A first impression

Zum Verkauf steht ein stilvolles Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1930. Mit einer auf drei Etagen verteilten Wohnfläche von ca. 301 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine komplett renovierte, modern gestaltete Wohnung, die derzeit vermietet ist. Das Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wurde im Verlauf der Jahre einer Reihe von Modernisierungsmaßnahmen unterzogen. Im Obergeschoss befinden sich vier lichtdurchflutete Räume, die nach Belieben genutzt werden können. Ein Bad mit Badewanne bietet einen Rückzugsort nach einem anstrengenden Tag. Eine Küche mit Elektrogeräten lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Ein Balkon, der über das Wohnzimmer und einem weiteren Zimmer betreten werden kann, rundet die Etage ab. Im voll ausgebauten Dachgeschoss befinden sich vier weitere Räume, ein Bad mit Badewanne sowie eine Küche. Im Untergeschoss befinden sich ein Heizungs-/Waschraum, ein Abstellraum, sechs Kellerräume sowie ein Müllraum. Der Müllraum bietet einen Zugang zur Straße und ein Kellerraum einen Zugang zum Garten. Lage, Größe und Stil des Hauses sind eine Seltenheit auf dem Ulmer Immobilienmarkt. Die klare Form verleiht dem Haus einen unverwechselbaren Charme. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieses Hauses.

Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## Details of amenities

- 1990 Fenster (Zweifachverglasung Kunststoff)
- 1990 Dach
- 2000 Elektrik
- 2016 EBK
- 2023 Heizung neu
- diverse Einbauschränke
- Teppichboden
- Fliesen in Küche und Bad
- Balkon
- Garten
- Garage



Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## All about the location

Das Objekt befindet sich in einer der schönsten, begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen Ulms. Die herrliche Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus repräsentativen Villen und schönen Jugendstilbauten aus der Jahrhundertwende. Sie wohnen hier in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und zur Donau. Durch die Anbindung an die Autobahnen A8 und A7 sowie die Bundesstraßen B30 und B311 ist eine sehr gute Infrastruktur gegeben. Die nahe gelegenen Flughäfen Stuttgart, Augsburg, München und Memmingen sind über den ICE-Haltepunkt Ulm schnell zu erreichen.

Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 347.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. 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.

Property ID: 24069027 - 89077 Ulm

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Leplat

---

Turm-gasse 13 Ulm  
E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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