

Blaustein

# Mehrfamilienhaus in guter Lage in Blaustein

Property ID: 25069001



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

**PURCHASE PRICE: 529.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 480 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25069001 - 89134 Blaustein

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

Property ID: 25069001 - 89134 Blaustein

## At a glance

Property ID	25069001	Purchase Price	529.000 EUR
Living Space	ca. 260 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	11	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1955		

Property ID: 25069001 - 89134 Blaustein

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	253.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.08.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	2004



Property ID: 25069001 - 89134 Blaustein

## The property



Property ID: 25069001 - 89134 Blaustein

## The property





Property ID: 25069001 - 89134 Blaustein

## The property



Property ID: 25069001 - 89134 Blaustein

## The property





Property ID: 25069001 - 89134 Blaustein

## The property



Property ID: 25069001 - 89134 Blaustein

## The property



Property ID: 25069001 - 89134 Blaustein

## The property



**VP 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)

Jetzt Suchprofil anlegen



Property ID: 25069001 - 89134 Blaustein

## 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: 25069001 - 89134 Blaustein

## A first impression

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 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Wohneinheiten, die derzeit voll vermietet sind. Auf einem Grundstück von 480 m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 25069001 - 89134 Blaustein

## Details of amenities

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.



**Property ID: 25069001 - 89134 Blaustein**

## All about the location

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.

Property ID: 25069001 - 89134 Blaustein

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 253.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*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/(m<sup>2</sup>\*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.

Property ID: 25069001 - 89134 Blaustein

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Leplat

---

Turmgasse 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)