

Blaustein

# Mehrfamilienhaus in guter Lage in Blaustein

*Número de propiedad: 25069001*



*www.von-poll.com*

PRECIO DE COMPRA: 529.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 260 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 480 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25069001 - 89134 Blaustein

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25069001 - 89134 Blaustein

## De un vistazo

Número de propiedad	25069001	Precio de compra	529.000 EUR
Superficie habitable	ca. 260 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	11	Modernización / Rehabilitación	2024
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1955	Características	Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25069001 - 89134 Blaustein

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	253.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	28.08.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	2004

Número de propiedad: 25069001 - 89134 Blaustein

## La propiedad



Número de propiedad: 25069001 - 89134 Blaustein

## La propiedad



Número de propiedad: 25069001 - 89134 Blaustein

## La propiedad



Número de propiedad: 25069001 - 89134 Blaustein

## La propiedad





Número de propiedad: 25069001 - 89134 Blaustein

## La propiedad



Número de propiedad: 25069001 - 89134 Blaustein

## La propiedad



Número de propiedad: 25069001 - 89134 Blaustein

## La propiedad



**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

Número de propiedad: 25069001 - 89134 Blaustein

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25069001 - 89134 Blaustein

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25069001 - 89134 Blaustein

## Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25069001 - 89134 Blaustein

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25069001 - 89134 Blaustein

## Otros datos

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.



Número de propiedad: 25069001 - 89134 Blaustein

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)