

Ulm

# Stilvolles Anwesen mit Nebengebäude - Münster und Alpenblick am Michelsberg

????????? ??????????: 24069023

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 5.490.000 EUR • ??????????: ca. 238 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ??????? ????: 1.691 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24069023 - 89075 Ulm

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24069023 - 89075 Ulm

?? ??? ??????

???????? ??????????	24069023
????????????	ca. 238 m <sup>2</sup>
?????????????? ???	???????? ?? ?? ????????
????????	9
????????	2
???? ?????????????	1958
????? ?????????????	4 x ????????????? ????? ?????????????, 3 x ????????

????? ???????	5.490.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2005
???????? ????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????	????????, WC ????????????, ??????, ?????, ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24069023 - 89075 Ulm

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	????????? ??????? ???????	????????? ??????? ????????????	156.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	12.08.2034	????????????? ????????????? ????????????	E
????? ????????????	???????		

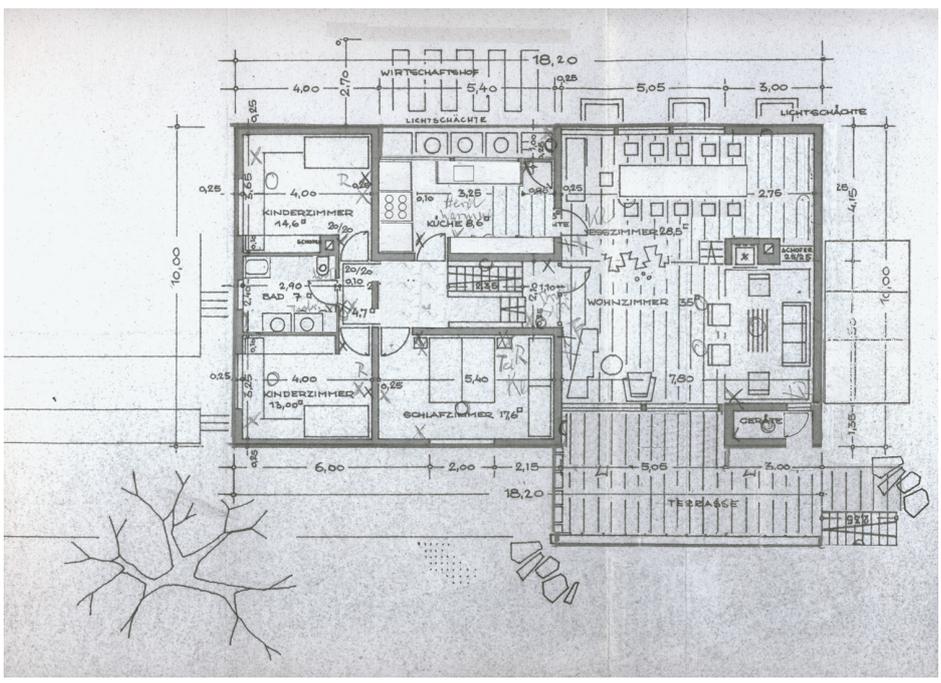
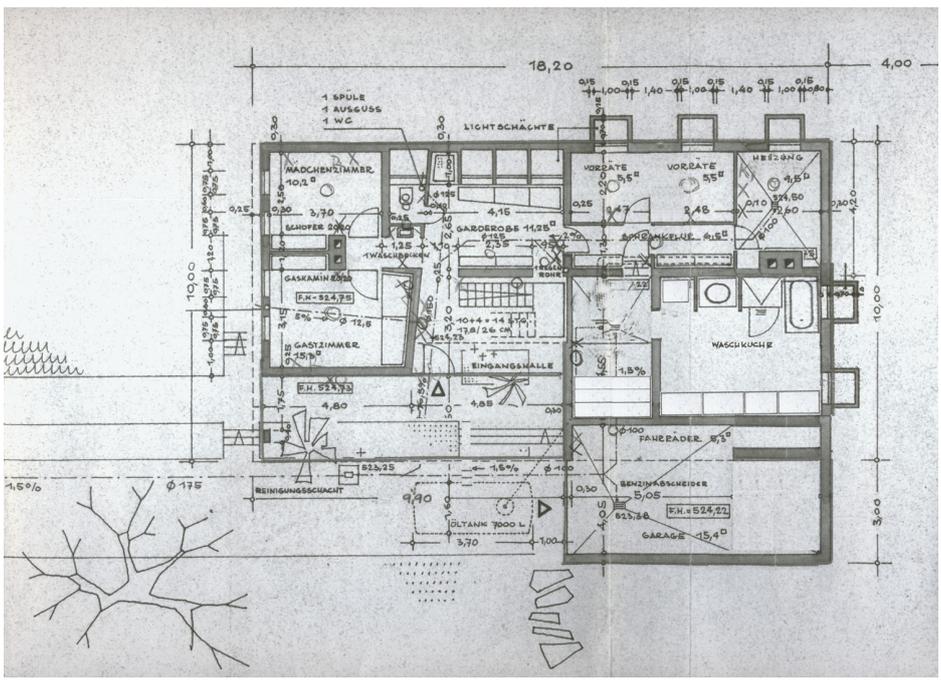
???????? ??????????: 24069023 - 89075 Ulm

?? ?????????



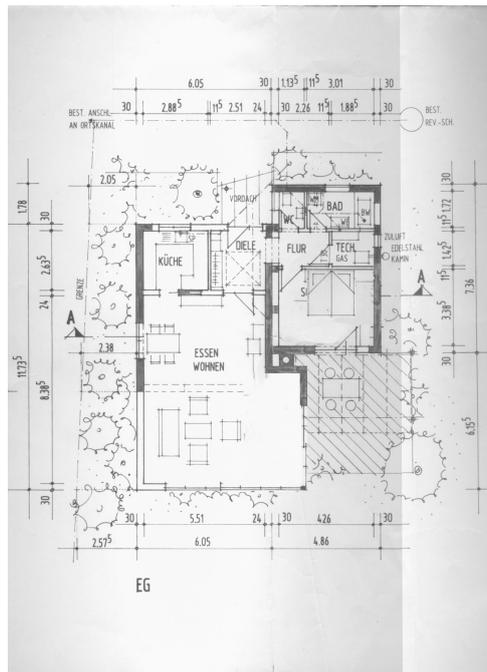
???????? ????????: 24069023 - 89075 Ulm

?? ????????



???????? ?????????: 24069023 - 89075 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)

???????? ??????????: 24069023 - 89075 Ulm

?? ?????????

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 OF THE WORLD

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

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 24069023 - 89075 Ulm

?? ?????????



## 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



??????? ???????: 24069023 - 89075 Ulm

??? ?????? ???????????

Zum Verkauf steht ein stilvolles, komplett renoviertes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1958 sowie ein Nebengebäude aus dem Jahr 1999. Die Gesamtwohnfläche von ca. 238 m<sup>2</sup> bietet viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Erdgeschoss umfasst eine Garderobe, ein WC für Gäste sowie zwei individuell nutzbare Zimmer. Des Weiteren sind der Zugang zu den Kellerräumen, der Waschküche sowie dem Heizungsraum auf dieser Ebene situiert. Das Obergeschoss umfasst drei Zimmer, die nach Belieben genutzt werden können. Die Einbauküche präsentiert sich in einem modernen Design und ist mit hochwertigen, designorientierten Elektrogeräten ausgestattet. Eine der Terrassen ist über die Küche erreichbar und besticht durch eine wunderschöne Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Der an die Küche angrenzende Wohn- und Essbereich stellt eines der vielen Highlights dieses Anwesens dar. Durch einen kleinen Treppenausgang gelangt man zum Badebereich mit Dusche. Eine weitere Terrasse, welche vom Wohn- und Essbereich aus begehbar ist, ermöglicht einen exzeptionellen Blick auf den mit viel Liebe zum Detail angelegten Garten mit Swimmingpool. Ein Treppenabgang ermöglicht den Zugang vom Terrassenbereich aus auf das Grundstück, zum Pool sowie zum Nebengebäude. Das freistehende Nebengebäude weist eine Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup> auf und bietet darüber hinaus weiteren Raum. Der Anbau verfügt über eine Küche, einen Wohn- und Essbereich, ein Gäste-WC, ein Bad, ein Schlafzimmer sowie einen Abstellraum. Somit bietet er die Möglichkeit zur Vermietung oder Nutzung durch ein Familienmitglied. Das Haus ist in seiner Lage, Größe und seinem Stil eine Seltenheit auf dem Ulmer Immobilienmarkt. Durch die klare Formgebung wird dem Anwesen ein unverwechselbarer Charme verliehen. Ein professionell erstellter Sanierungsplan kann bei Bedarf eingesehen werden. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieses Anwesens.

???????? ??????????: 24069023 - 89075 Ulm

????????????????? ??? ???? ?????

Eckdaten der Immobilie:

- Hauptgebäude Wohnfläche ca. 156 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1958
- Nebengebäude Wohnfläche ca. 82 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1999

Ausstattung / Details:

- Designer EBK mit hochwertigen Geräten
- historischer Kachelofen / offener Kamin
- elektr. Vertikaljalousien
- Balkon
- Terrasse
- Pool
- Markise
- Garten
- Gartenlaube
- elektr. Rasenroboter
- elektr. Gartentor
- Garage / Doppelgarage mit 2 Fenstern und elektr. Tor / Außenstellplätze

???????? ??????????: 24069023 - 89075 Ulm

??? ??? ??? ????????????

Das Objekt befindet sich in einer der schönsten, begehrtesten und exklusivsten Wohnlagen Ulms. 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.

??????? ???????: 24069023 - 89075 Ulm

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 156.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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.

???????? ??????????: 24069023 - 89075 Ulm

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)