

Blaustein

# Mehrfamilienhaus in guter Lage in Blaustein

*CODICE OGGETTO: 25069001*



*www.von-poll.com*

**PREZZO D'ACQUISTO: 529.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 260 m<sup>2</sup> • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 480 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25069001 - 89134 Blaustein**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25069001 - 89134 Blaustein

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25069001	Prezzo d'acquisto	529.000 EUR
Superficie netta	ca. 260 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	11	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Bagni	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1955	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25069001 - 89134 Blaustein

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	253.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.08.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2004



CODICE OGGETTO: 25069001 - 89134 Blaustein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25069001 - 89134 Blaustein

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25069001 - 89134 Blaustein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25069001 - 89134 Blaustein

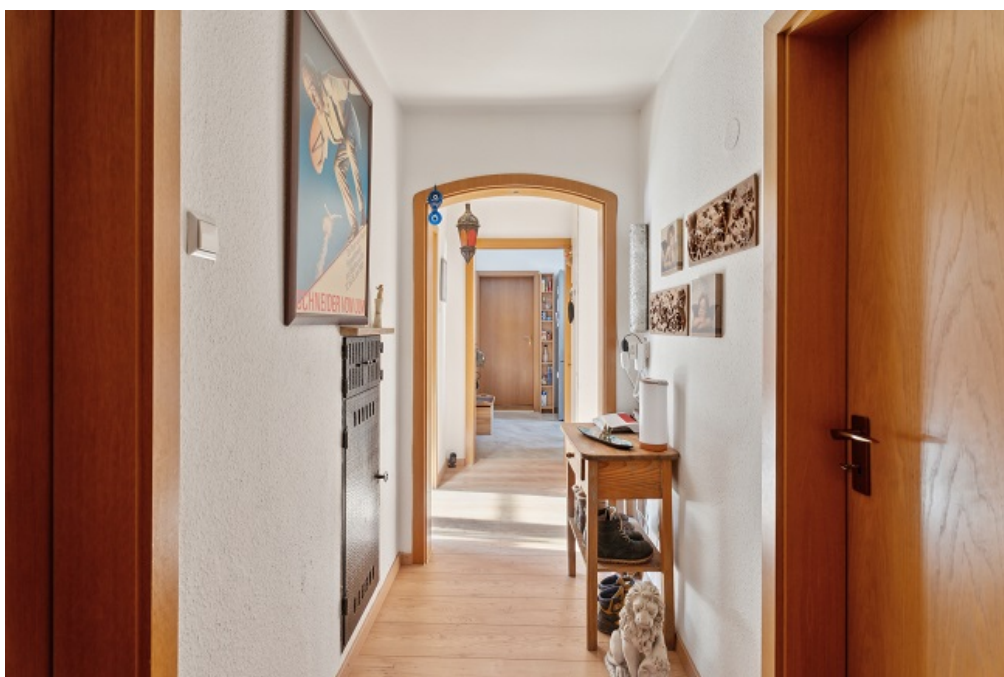
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25069001 - 89134 Blaustein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25069001 - 89134 Blaustein

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25069001 - 89134 Blaustein

## La proprietà



**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



CODICE OGGETTO: 25069001 - 89134 Blaustein

## La proprietà



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)

**CODICE OGGETTO: 25069001 - 89134 Blaustein**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25069001 - 89134 Blaustein**

## Dettagli dei servizi

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.



**CODICE OGGETTO: 25069001 - 89134 Blaustein**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25069001 - 89134 Blaustein**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25069001 - 89134 Blaustein**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)