

Ulm

Exklusives Wohnambiente - Charmantes MFH in bester Lage

????????? ??????????: 24069027



www.von-poll.com

???? ??????: 1.997.000 EUR • ??????????: ca. 301 m² • ?????????: 16 • ??????? ????: 612 m²

??????? ???????: 24069027 - 89077 Ulm

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

??????? ???????: 24069027 - 89077 Ulm

?? ??? ??????

??????? ????????	24069027	???? ?	1.997.000 EUR
????????	ca. 301 m²	????????	Käuferprovision
???????	16		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	2		MwSt.) des
???? ?????????	1930		beurkundeten
????? ?????????	2 x ?????	???????	Kaufpreises
		???????	???????
		???????????	
		???????	?????,
			???????????????
			???????, ????????

??????? ???????: 24069027 - 89077 Ulm

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
???????????? ????????????????? ???????? ???	20.10.2034	??????? ?????? ??????????	347.10 kWh/m²a
????? ???????????	??????	?????????? ????????????? ??????????	H
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ?????????????????	1930

??????? ???????: 24069027 - 89077 Ulm

?? ????????



???????? ?????????: 24069027 - 89077 Ulm

?? ????????



???????? ?????????: 24069027 - 89077 Ulm

?? ????????



???????? ?????????: 24069027 - 89077 Ulm

?? ????????



???????? ?????????: 24069027 - 89077 Ulm

?? ????????



??????? ?????????: 24069027 - 89077 Ulm

?? ????????



??????? ?????????: 24069027 - 89077 Ulm

?? ????????



??????? ?????????: 24069027 - 89077 Ulm

?? ????????



??????? ???????: 24069027 - 89077 Ulm

?? ????????



??????? ?????????: 24069027 - 89077 Ulm

?? ????????



??????? ???????: 24069027 - 89077 Ulm

?? ????????



??????? ???????: 24069027 - 89077 Ulm

?? ????????



??????? ???????: 24069027 - 89077 Ulm

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

Finanzierung
berechnen

??????? ???????: 24069027 - 89077 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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

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

www.von-poll.com/ulm

??????? ???????: 24069027 - 89077 Ulm

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

Zum Verkauf steht ein stilvolles Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1930. Mit einer auf drei Etagen verteilten Wohnfläche von ca. 301 m² 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.

??????? ???????: 24069027 - 89077 Ulm

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

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

??????? ???????: 24069027 - 89077 Ulm

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

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.

??????? ?????????: 24069027 - 89077 Ulm

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 347.10 kwh/(m²*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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24069027 - 89077 Ulm

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

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

Marion Leplat

Turm-gasse 13 Ulm
E-Mail: ulm@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com