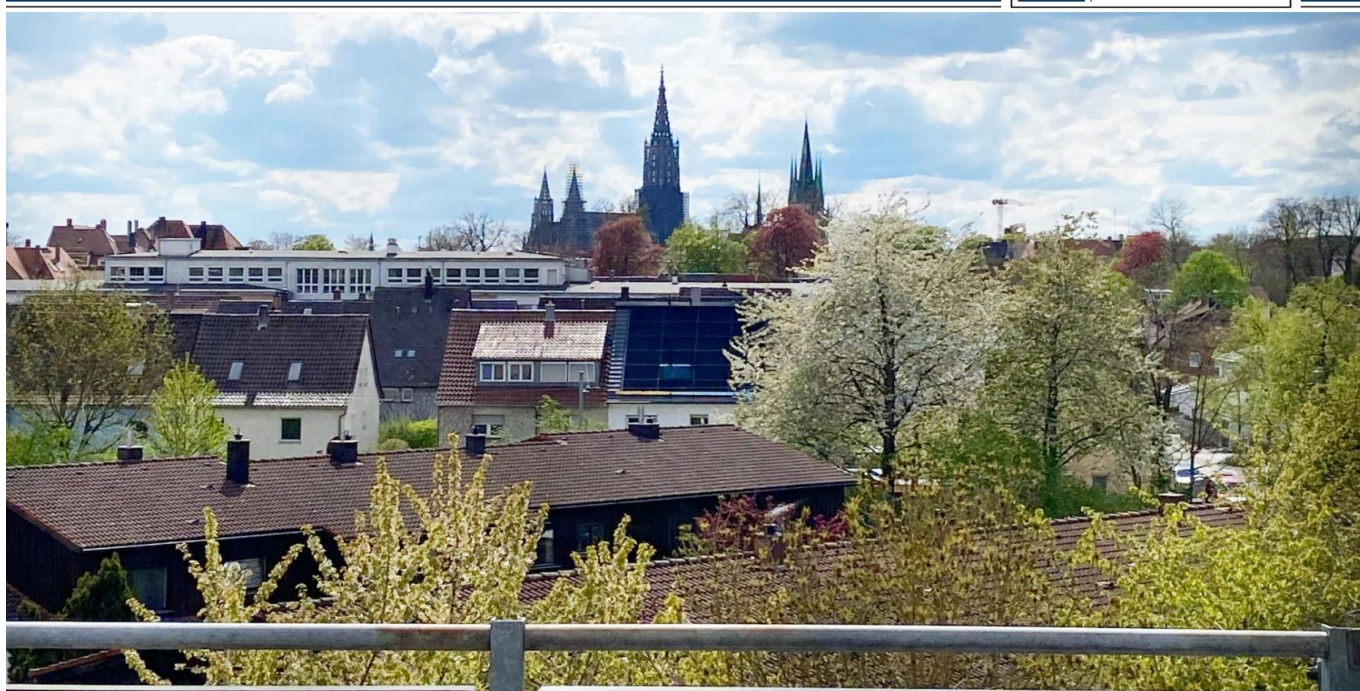


Ulm

# Charmantes Wohnen mit traumhaften Münsterblick- 2,5 Zimmer Wohnung mit Dachterrasse in der Oststadt

CODICE OGGETTO: 25069006



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

PREZZO D'AFFITTO: 900 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 62 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5

CODICE OGGETTO: 25069006 - 89073 Ulm

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

CODICE OGGETTO: 25069006 - 89073 Ulm

## A colpo d'occhio

|                     |                                                   |                       |                                |
|---------------------|---------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25069006                                          | Prezzo d'affitto      | 900 EUR                        |
| Superficie netta    | ca. 62 m²                                         | Costi aggiuntivi      | 200 EUR                        |
| Piano               | 4                                                 | Appartamento          | Piano                          |
| Vani                | 2.5                                               | Stato dell'immobile   | Curato                         |
| Camere da letto     | 1                                                 | Tipologia costruttiva | massiccio                      |
| Bagni               | 1                                                 | Caratteristiche       | Cucina componibile,<br>Balcone |
| Anno di costruzione | 1989                                              |                       |                                |
| Garage/Posto auto   | 1 x Parcheggio<br>interrato, 100 EUR<br>(Affitto) |                       |                                |

CODICE OGGETTO: 25069006 - 89073 Ulm

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Gas naturale pesante |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 08.04.2029           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 106.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1989                                |



CODICE OGGETTO: 25069006 - 89073 Ulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25069006 - 89073 Ulm

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25069006 - 89073 Ulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25069006 - 89073 Ulm

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25069006 - 89073 Ulm

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25069006 - 89073 Ulm

## La proprietà



**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)

CODICE OGGETTO: 25069006 - 89073 Ulm

## La proprietà



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



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  
IN THE WORLD®

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



CODICE OGGETTO: 25069006 - 89073 Ulm

## La proprietà

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: 25069006 - 89073 Ulm

## Una prima impressione

Ihr neues Zuhause über den Dächern von Ulm – mit Blick auf das Münster und ganz viel Lebensqualität. Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines 1989 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 31 Wohneinheiten. Auf ca. 62m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein stilvolles und lichtdurchflutetes Zuhause – ideal geeignet für ein Paar oder eine alleinstehende Person. Die Wohnung liegt in der beliebten Oststadt von Ulm, einem ruhigen Stadtteil mit hervorragender Infrastruktur- ideal für alle, die urbanes Leben mit naturnaher Erholung verbinden möchten. Beim Betreten der Wohnung gelangt man vom einladenden Flurbereich in den offene Wohn- und Essbereich mit praktischer Einbauküche. Dieser lichtdurchflutete Raum bietet nicht nur Platz für gemütliches Wohnen und geselliges Essen, sondern überzeugt auch durch große Fensterflächen und direkten Zugang zur sonnigen Dachterrasse. Die Dachterrasse ist zweifellos ein Highlight: Sie lädt zum Entspannen, Genießen und Verweilen ein – mit einem traumhafter Ausblick auf das Ulmer Münster, der zu jeder Tageszeit beeindruckt. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Ruhe und Erholung. Das Tageslichtbad ist funktional gestaltet und mit einer Dusche ausgestattet. Dank des gepflegten Zustands der Wohnung können Sie direkt einziehen und sich wohlfühlen. Im Untergeschoss des Hauses stehen Ihnen ein eigener Kellerraum, ein Tiefgaragenstellplatz, eine Gemeinschaftswaschküche mit Münzwaschmaschinen und ein Fahrradraum zur Verfügung. Ein zusätzlicher Mehrwert ergibt sich aus der hervorragenden Lage: Das Naherholungsgebiet Friedrichsau sowie die Donau sind fußläufig erreichbar und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Diese Dachgeschosswohnung ist ideal für alle, die das Besondere suchen – mit viel Licht, tollem Ausblick und direkter Nähe zur Natur. Bezug nach Vereinbarung. Interesse geweckt? Wir freuen uns über Ihre Kontaktanfrage. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeitet werden können.

CODICE OGGETTO: 25069006 - 89073 Ulm

## Dettagli dei servizi

Details zum Mehrfamilienhaus:

- MFH Baujahr 1989
- Aufzug
- angenehme Nachbarschaft
- Gute Hausverwaltung
- Energieträger Erdgas

Details zur Wohnung:

- 2- Fach-Isolierglasfenster
- weiße Fliesen
- Einbauküche mit Backofen und Kühlschrank ohne Spülmaschine
- Heizkörper
- Tageslichtbad mit Dusche
- Dachterrasse mit Blick auf das Ulmer Münster
- Kellerabstellraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Gemeinschaftlicher Wäscheraum mit Münzwaschmaschine im Keller
- Gemeinschaftlicher Abstellraum für Fahrräder



**CODICE OGGETTO: 25069006 - 89073 Ulm**

## Tutto sulla posizione

Die Wohnung befindet sich in der Ulmer Oststadt. Die Oststadt zählt zu den beliebtesten und zugleich traditionsreichsten Wohnlagen in Ulm. Sie verbindet städtisches Flair mit hoher Lebensqualität und bietet durch ihre zentrale Lage sowie die Nähe zur Natur einen idealen Lebensmittelpunkt für alle, die das urbane Leben schätzen, ohne auf Ruhe und Erholung verzichten zu wollen. Der Stadtteil ist geprägt von einer charmanten Mischung aus Altbauarchitektur, gepflegten Wohnanlagen und modernen Neubauten. Viele Grünflächen, kleine Cafés, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine lebendige Nachbarschaft verleihen der Oststadt einen ganz besonderen Charakter.

**Verkehrsanbindung:** Die Oststadt ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Mehrere Buslinien verkehren in kurzen Takten und bringen Sie schnell in die Ulmer Innenstadt, zum Hauptbahnhof oder in andere Stadtteile. Auch mit dem Fahrrad sind Sie in wenigen Minuten im Zentrum – ideal für Pendler oder Studierende. Die Nähe zur B10 und zur A8 ermöglicht zudem eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz in Richtung Stuttgart, München oder Augsburg.

**Bahnhofsnähe:** Der Ulmer Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten mit dem Bus oder Fahrrad erreichbar und bietet Direktverbindungen in alle Richtungen – ob nach Stuttgart, München, Freiburg oder ins Allgäu. **Natur und Freizeit:** Nur einen kurzen Spaziergang entfernt befinden sich die Donau sowie das weitläufige Naherholungsgebiet Friedrichsau – Ulms größter Park mit Biergärten, Spazierwegen, Sportmöglichkeiten und dem Tiergarten. Diese Nähe zur Natur macht die Oststadt besonders attraktiv für alle, die nach Feierabend oder am Wochenende Erholung im Grünen suchen.

CODICE OGGETTO: 25069006 - 89073 Ulm

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2029. Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist D. Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 08.04.2029 Endenergiebedarf beträgt 106 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODICE OGGETTO: 25069006 - 89073 Ulm

## Partner di contatto

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

Marion Leplat

---

Turm-gasse 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)