

Ulm

# Wohnen am Gänsturm: Wohn-und Geschäftshaus in attraktiver Lage in Ulm

Objektnummer: 24069022



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

KAUFPREIS: 2.797.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 559 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 17 • GRUNDSTÜCK: 302 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 24069022      |
| Wohnfläche   | ca. 559 m²    |
| Dachform     | Satteldach    |
| Zimmer       | 17            |
| Schlafzimmer | 9             |
| Badezimmer   | 4             |
| Baujahr      | 1930          |
| Stellplatz   | 7 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 2.797.000 EUR                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2002                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 400 m²                                                                |
| Ausstattung                | Einbauküche                                                               |

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 134.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.05.2033     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1930           |

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

## Die Immobilie



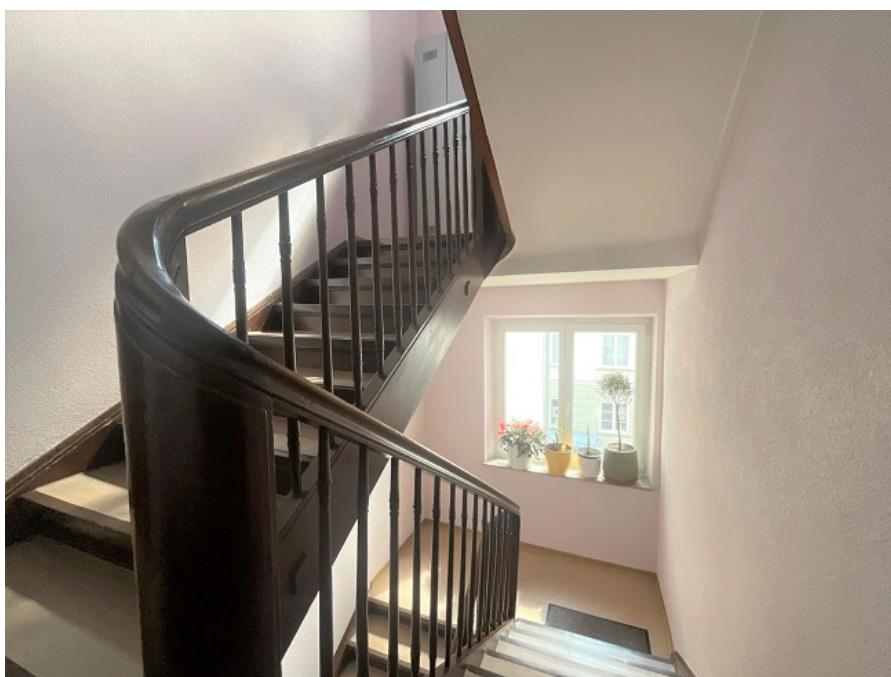
Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

## Die Immobilie



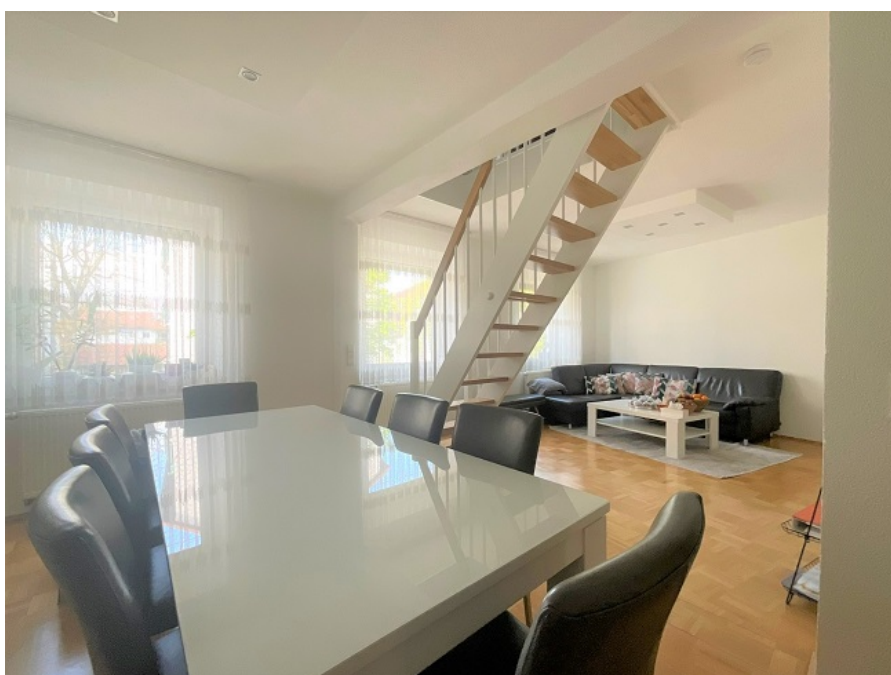
Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

## Die Immobilie



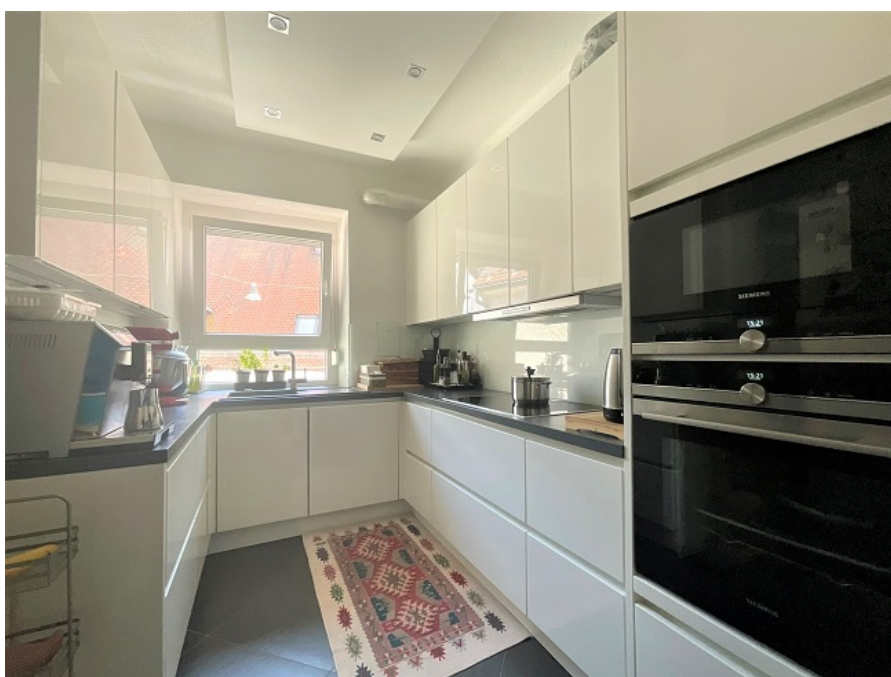
Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

## Die Immobilie



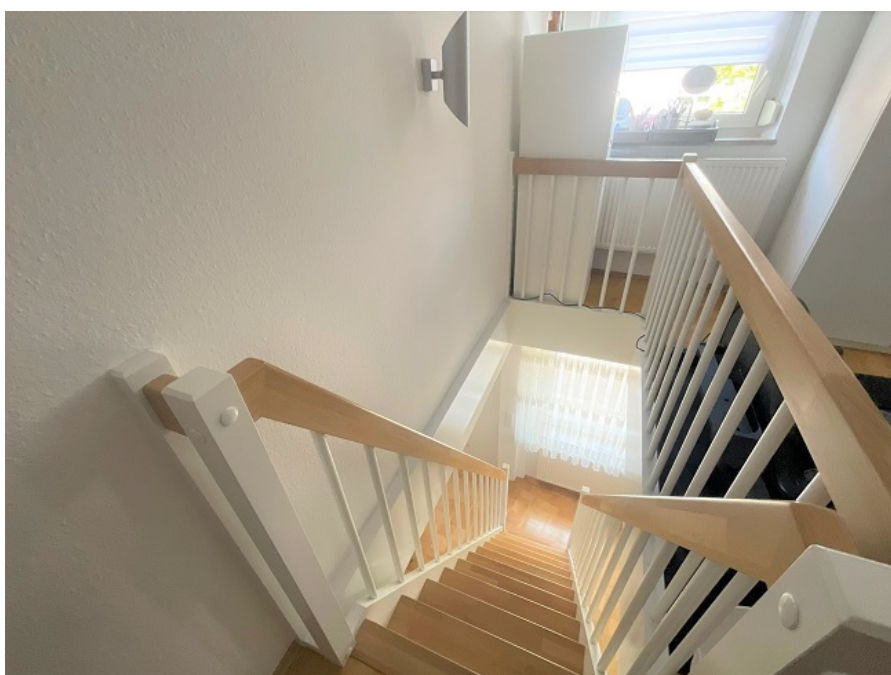
Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

## Die Immobilie



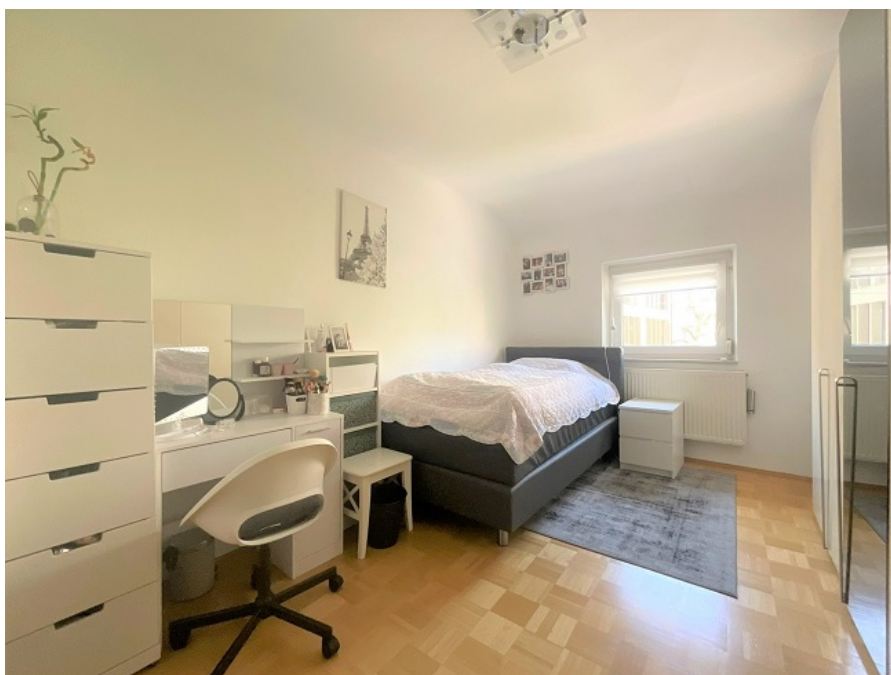
Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

## Die Immobilie



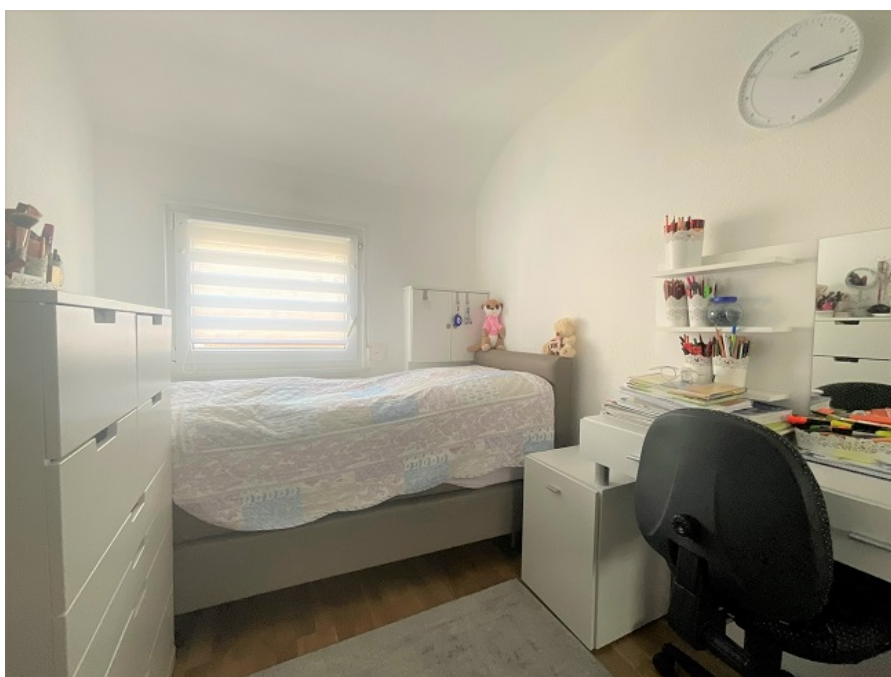
Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

## Die Immobilie



Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

VP VP



VP www.von-poll.com VP Tel. 089 - 3333390 VP www.von-poll.com VP VP

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.  
T.: 0731 - 97 73 89 0

*Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.*

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

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

## Die Immobilie

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



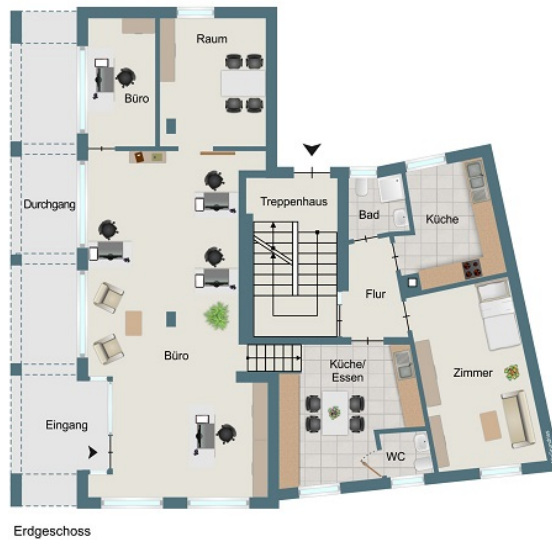
Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD™

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

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

## Grundrisse



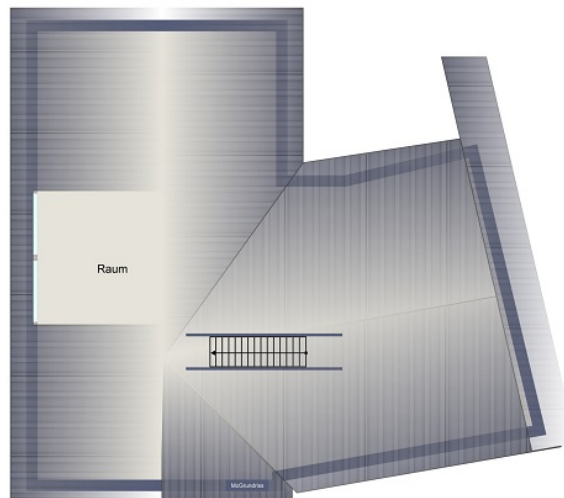
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

## Ein erster Eindruck

Unser attraktives Immobilienangebot liegt am Gänssturm in der Ulmer Innenstadt. Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein im Jahr 1930 errichtetes, massives Wohn- und Geschäftshaus, welches drei Vollgeschosse umfasst und auf drei weiteren Ebenen unterkellert ist. Das Gebäude aus den 30er Jahren ist ein Blickfang von der Architektur. Wunderschön geschwungene Rundbögen schmücken die Fassade im Erdgeschoss. Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine Nutzfläche von ca. 559 m<sup>2</sup>, die sich auf eine Bürofläche im Erdgeschoss und vier Wohneinheiten verteilt. Alle Wohneinheiten werden über ein helles Treppenhaus erschlossen. Der Dachboden ist bereits teilweise zu Wohnraum ausgebaut und könnte zukünftig eine weitere Wohneinheit zur Vermietung bieten. Die drei kernsanierten Kellerebenen verfügen über ca. 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Diese große Fläche bietet vielfältige Nutzungs- und Lagermöglichkeiten. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss profitiert von der zentralen Lage und ist als Mieter schon seit Jahren ansässig. Die Immobilie befindet sich seit vielen Jahren in privatem Eigentum und wird von den Eigentümern selbst bewohnt und verwaltet. Eine Aufteilung mit Teilungserklärung ist nicht vorhanden. Bei einem Verkauf der Immobilie wird eine Vermietung mit den derzeitigen Eigentümern bis zum endgültigen Auszug vereinbart. Von 1999 bis 2001 wurde das Gebäude, beginnend vom Keller bis zum Dachboden, eingehend kernsaniert und komplett mit neuen Fenstern, Türen, Bodenbelägen, Leitungen/Rohre, neuer Elektrik, Sanitär und einer neuen Heizung ausgestattet. Die Lage und der top Zustand der Immobilie punkten enorm. Doch was wäre eine innerstädtische Immobilie ohne Parkmöglichkeiten? Deshalb können zu dieser Immobilie optional 7 Außenstellplätze erworben werden. Neben der hervorragenden Lage ist auch der gute Instandhaltungszustand, die Grundrisse und die Ausstattungsqualität ein Garant für eine attraktive Vermietbarkeit. So könnte eine Vermietung aussehen: Die aktuelle Durchschnittsmiete beträgt ca. +/- 13,00 €/m<sup>2</sup> nettokalt, wobei heute alle Mietverträge mit Staffelfvereinbarungen geschlossen werden. Außen-Stellplätze werden zum Objekt zwischen 80 bis 100 € p.m. vermietet. Das Objekt könnte bei einer Vollvermietung eine Nettokaltmiete von mindestens 85.000 € p.a. erwirtschaften. Eine Steigerung der Mieteinnahmen ist möglich, wenn Sie sich für eine Vermietung pro Zimmer entscheiden. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot 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.

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

## Ausstattung und Details

- Wohn- und Geschäftshaus in Bestlage Innenstadt Ulm
- ca. 559 m2 Nutzfläche: 1 Gewerbeeinheit EG + 4 Wohnungen
- 5. Wohneinheit im DG möglich; bereits teilweise zu Wohnraum ausgebaut
- ca. 400 m2 Lager- und Nutzfläche im Untergeschoss
- Kernsanierung 1999 - 2001- Top Zustand
- Heizung: Gas-Umlaufheizer mit Warmwasserbereitung
- Fenster Kunststoff 2fach verglast, Rolläden
- Elektrik, Rohre, Leitungen, Bodenbeläge, Türen, Sanitär neu
- gute Raumaufteilung / Grundrisse
- Wohnräume gesamt mit Parkett
- 4 Einbauküchen
- \*\*\* 7 Außen-Stellplätze \*\*\* optional
- EG: 1 Gewerbeeinheit/Büro - ca. 120 m<sup>2</sup>
- EG: 1-Zimmer Wohnung - ca. 35 m<sup>2</sup>
- 1. OG: 4-Zimmer Wohnung - ca. 100 m<sup>2</sup>
- 1. OG + 2. OG: 4,5-Zimmer Maisonettewohnung - ca. 120 m<sup>2</sup>  
(kann in 2 Wohnungen wieder umgewandelt werden - 1x 50 m<sup>2</sup> + 1x 70 m<sup>2</sup>)
- 2. OG: 3-Zimmer-Wohnung - ca. 70 m<sup>2</sup>
- DG: 3 Räume bereits ausgebaut mit Heizung + separates WC: Ausbau zur Wohneinheit möglich - ca. 80 m<sup>2</sup>
- UG: über 3 Ebenen 400 m<sup>2</sup> sanierte Lager- bzw. Nutzfläche vom Feinsten

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich am Gänsturm, einem beliebten Wohngebiet in der Ulmer Innenstadt - Geschichte und Neuzeit liegen hier eng beieinander. Schöne Altbauten, verwinkelte Gassen und ein urbanes Leben zeichnen dieses Viertel besonders aus. Das Wohn- und Geschäftshaus und die unmittelbare Nähe zur Donau garantiert einen hohen Freizeitwert. Gute Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergarten und Grundschule sind bequem und fußläufig zu erreichen. Zusammen mit ihrer Schwesterstadt Neu-Ulm auf der bayrischen Seite der Donau, bildet Ulm eine Doppelstadt mit rund 180.000 Einwohnern. Gemeinsam bilden die beiden Städte den kulturellen und wirtschaftlichen Mittelpunkt zwischen dem Allgäu und der Schwäbischen Alb. Ulm ist bekannt als eine attraktive und moderne Einkaufs- und Erlebnisstadt. Ein Wechsel zwischen kleinen Geschäften und mittleren und großen zeitgemäßen Kaufhäusern verleiht Ulm ein interessantes Innenstadtbild. Das Ulmer Münster ist bekannt für den höchsten Kirchturm der Welt (161,51 m). Für das alte Ulm sind ganz typisch die schmalen Straßen und schönen Fachwerkhäuser mit historischen Gastwirtschaften. Überhaupt verfügt Ulm über ein großes, internationales Gastronomieangebot. Neben Kinos, Theatern und Museen finden sich auch Bars und Clubs. Das Schöne ist.. alles in Ulm ist schnell erreichbar – die enorme Vielfalt an Angeboten liegt übersichtlich und kompakt zusammen. Ulm besitzt ein gut ausgebautes öffentliches Nahverkehrssystem. Gute Busverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe Ihrer Wohnung. Auch der Hauptbahnhof ist schnell zu erreichen. Ulm liegt verkehrsgünstig an den Autobahnen A7 und A8.

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 134.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist E. Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.05.2033. Endenergiebedarf beträgt 134,3 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. 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 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.

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)