Ulm

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

Property ID: 24069022

PURCHASE PRICE: 2.450.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 559 m^2 • **ROOMS:** 17 • **LAND AREA:** 214 m^2

Property ID: 24069022 - 89073 Ulm

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24069022 - 89073 Ulm

At a glance

Property ID	24069022
Living Space	ca. 559 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	17
Bedrooms	9
Bathrooms	4
Year of construction	1930
Type of parking	7 x Outdoor parking space

Purchase Price	2.450.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2002
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 400 m²
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 24069022 - 89073 Ulm

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	24.05.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	134.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1930

Property ID: 24069022 - 89073 Ulm

The property

Property ID: 24069022 - 89073 Ulm

The property

Property ID: 24069022 - 89073 Ulm

The property

Property ID: 24069022 - 89073 Ulm

The property

Property ID: 24069022 - 89073 Ulm

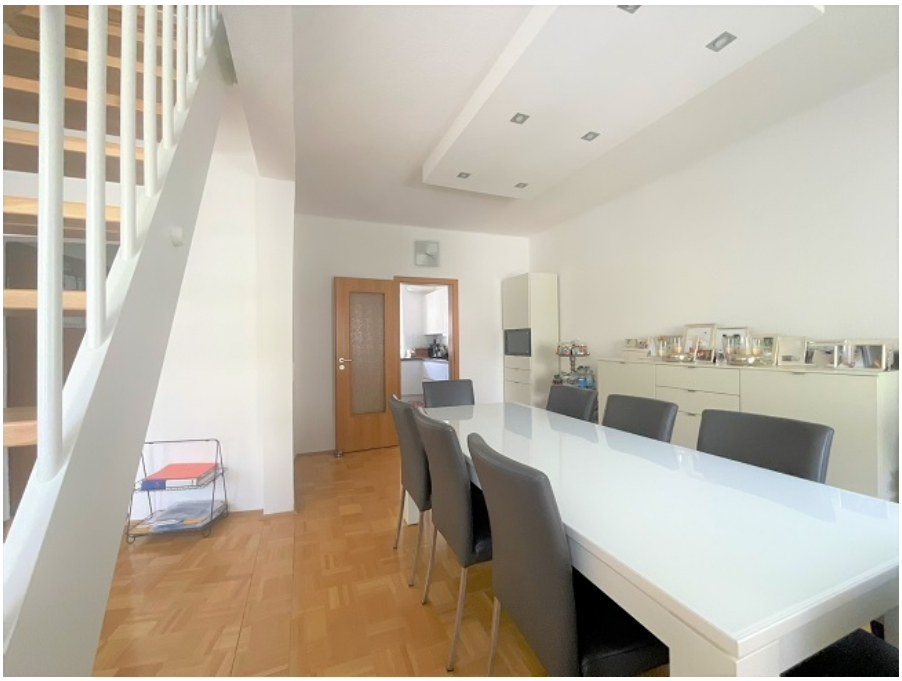
The property

Property ID: 24069022 - 89073 Ulm

The property

Property ID: 24069022 - 89073 Ulm

The property

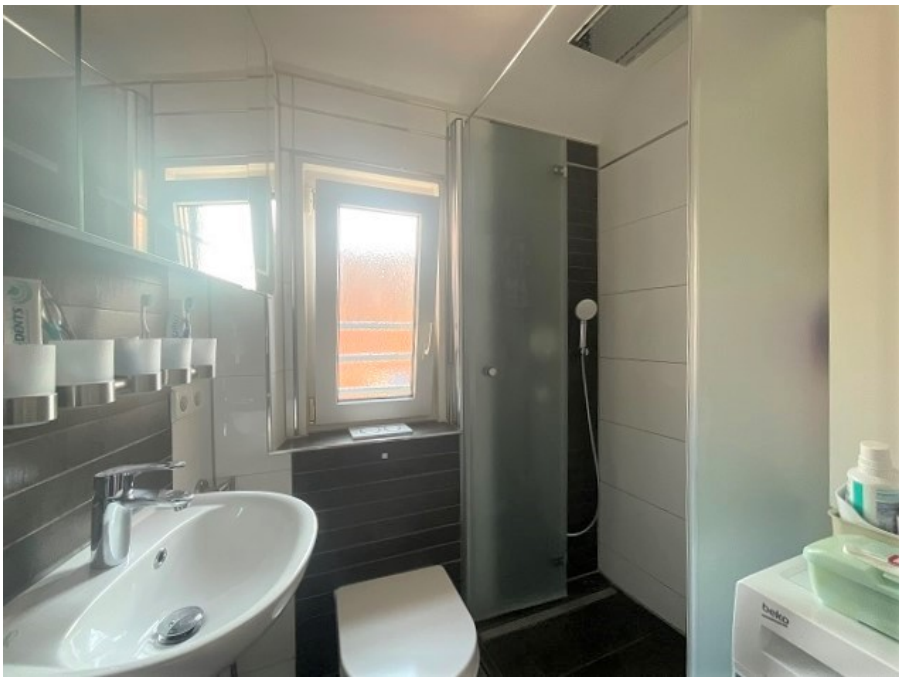


Property ID: 24069022 - 89073 Ulm

The property

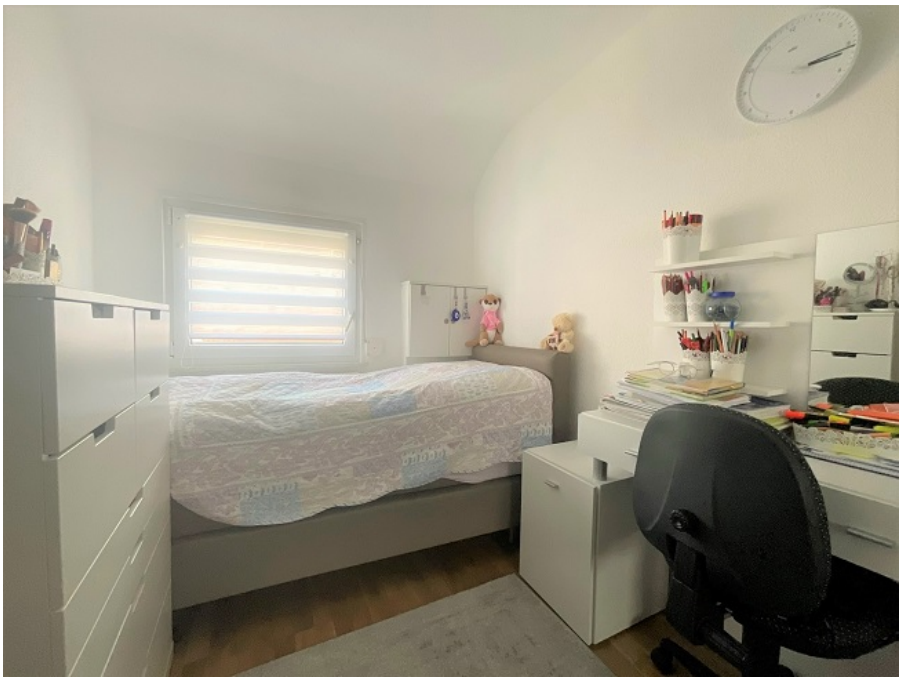
Property ID: 24069022 - 89073 Ulm

The property



Property ID: 24069022 - 89073 Ulm

The property



Property ID: 24069022 - 89073 Ulm

The property

Property ID: 24069022 - 89073 Ulm

The property

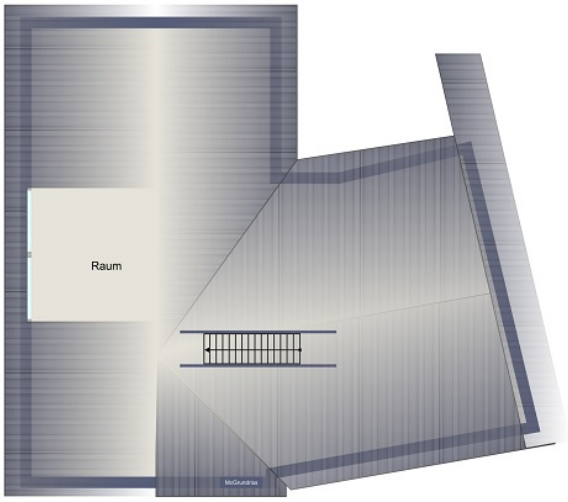
Property ID: 24069022 - 89073 Ulm

Floor plans

Erdgeschoss

1.Obergeschoss

2.Obergeschoss



Dachgeschoss

Untergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24069022 - 89073 Ulm

A first impression

Das MFH liegt am Gänsturm 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 entspricht einer soliden Architektur. Wunderschön geschwungene Rundbögen schmücken die Fassade im Erdgeschoss.

Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 559 m², die sich auf eine Bürofläche im Erdgeschoss und vier Wohneinheiten verteilt. Das Treppenhaus ist lichtdurchflutet. 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 m² Nutzfläche. Diese große Fläche bietet vielfältige Nutzungs- und Lagermöglichkeiten.
Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss profitiert von der zentralen Lage.
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.

Zu dieser Immobilie könne optional 7 Außenstellplätze erworben werden.
Der Kaufpreis der Immobilie ist verhandelbar.

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.

Property ID: 24069022 - 89073 Ulm

Details of amenities

- Wohn- und Geschäftshaus in Bestlage Innenstadt Ulm
- 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

EG: 1 Gewerbeeinheit/Büro - ca. 120 m²
EG: 1-Zimmer Wohnung - ca. 35 m²
1. OG: 4-Zimmer Wohnung - ca. 100 m²
1. OG + 2. OG: 4,5-Zimmer Maisonettewohnung - ca. 120 m²
(kann in 2 Wohnungen wieder umgewandelt werden - 1x 50 m² + 1x 70 m²)
2. OG: 3-Zimmer-Wohnung - ca. 70 m²
DG: 3 Räume bereits ausgebaut mit Heizung + separates WC: Ausbau zur Wohneinheit möglich - ca. 80 m²
UG: über 3 Ebenen 400 m² sanierte Lager- bzw. Nutzfläche

Property ID: 24069022 - 89073 Ulm

All about the location

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 eine 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.

Property ID: 24069022 - 89073 Ulm

Other information

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 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.

Property ID: 24069022 - 89073 Ulm

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Leplat

Turmgasse 13, 89073 Ulm
Tel.: +49 731 - 97 73 89 0
E-Mail: ulm@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com