Ulm

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

??????? ????????: 24069022

???? ??????: 2.450.000 EUR • ?????????: ca. 559 m² • ???????: 17 • ?????? ???: 214 m²

??????? ????????: 24069022 - 89073 Ulm

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

??????? ????????: 24069022 - 89073 Ulm

?? ??? ?????

??????? ????????	24069022
?????????	ca. 559 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	17
????????? ??? ????????	9
????????	4
???? ??????????	1930
????? ??????????	7 x ?????????? ????? ??????????

???? ??????	2.450.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2002
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 400 m²
??????	????????????? ???????

??????? ????????: 24069022 - 89073 Ulm

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

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	24.05.2033
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	134.30 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1930

??????? ????????: 24069022 - 89073 Ulm

?? ???????

??????? ????????: 24069022 - 89073 Ulm

?? ???????

??????? ????????: 24069022 - 89073 Ulm

?? ???????

??????? ????????: 24069022 - 89073 Ulm

?? ???????

??????? ????????: 24069022 - 89073 Ulm

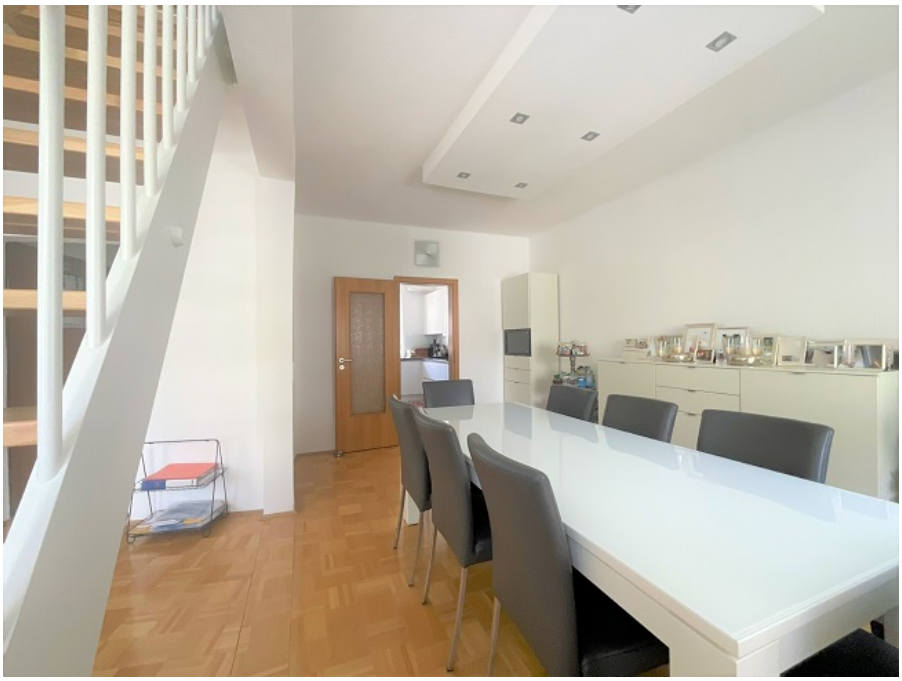
?? ???????

??????? ????????: 24069022 - 89073 Ulm

?? ???????

??????? ????????: 24069022 - 89073 Ulm

?? ???????

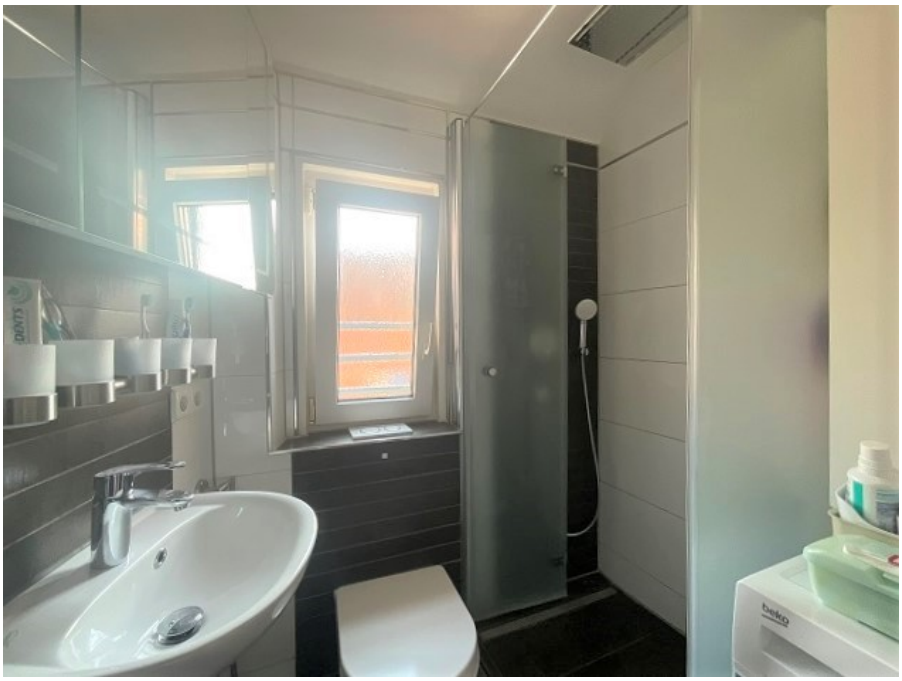


??????? ????????: 24069022 - 89073 Ulm

?? ???????

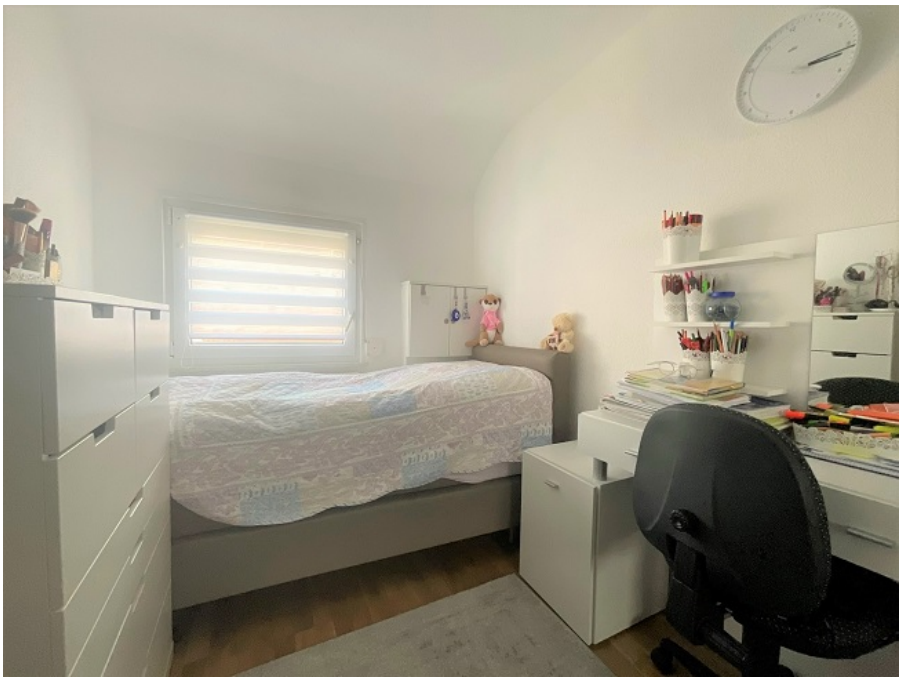
??????? ????????: 24069022 - 89073 Ulm

?? ???????



??????? ????????: 24069022 - 89073 Ulm

?? ???????



??????? ????????: 24069022 - 89073 Ulm

?? ???????

??????? ????????: 24069022 - 89073 Ulm

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

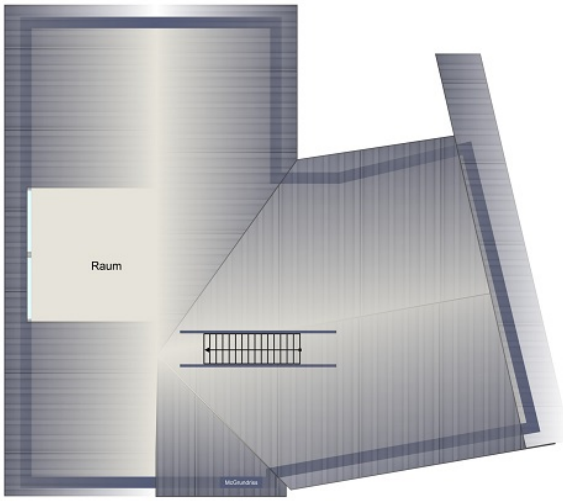
??????? ????????: 24069022 - 89073 Ulm

??????

Erdgeschoss

1.Obergeschoss

2.Obergeschoss



Dachgeschoss

Untergeschoss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 24069022 - 89073 Ulm

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

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.

??????? ????????: 24069022 - 89073 Ulm

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

- 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

??????? ????????: 24069022 - 89073 Ulm

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

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.

??????? ????????: 24069022 - 89073 Ulm

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

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.

??????? ????????: 24069022 - 89073 Ulm

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

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

Marion Leplat

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com