Ulm

Exklusives Wohnambiente - Charmantes MFH in bester Lage

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

???? ??????: 1.997.000 EUR • ?????????: ca. 301 m^2 • ???????: 16 • ?????? ???: 612 m^2

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

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

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

?? ??? ?????

??????? ????????	24069027
?????????	ca. 301 m²
???????	16
????????	2
???? ??????????	1930
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	1.997.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	?????, ????????????? ???????, ????????

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

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

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????? ?????	?????? ?????? ?????????	347.10 kWh/m²a
?????????? ?????????????? ?????? ???	20.10.2034	????????? ??????????? ????????	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

?? ???????

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

??????? ????????: 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
- Fließen 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).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
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 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.

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