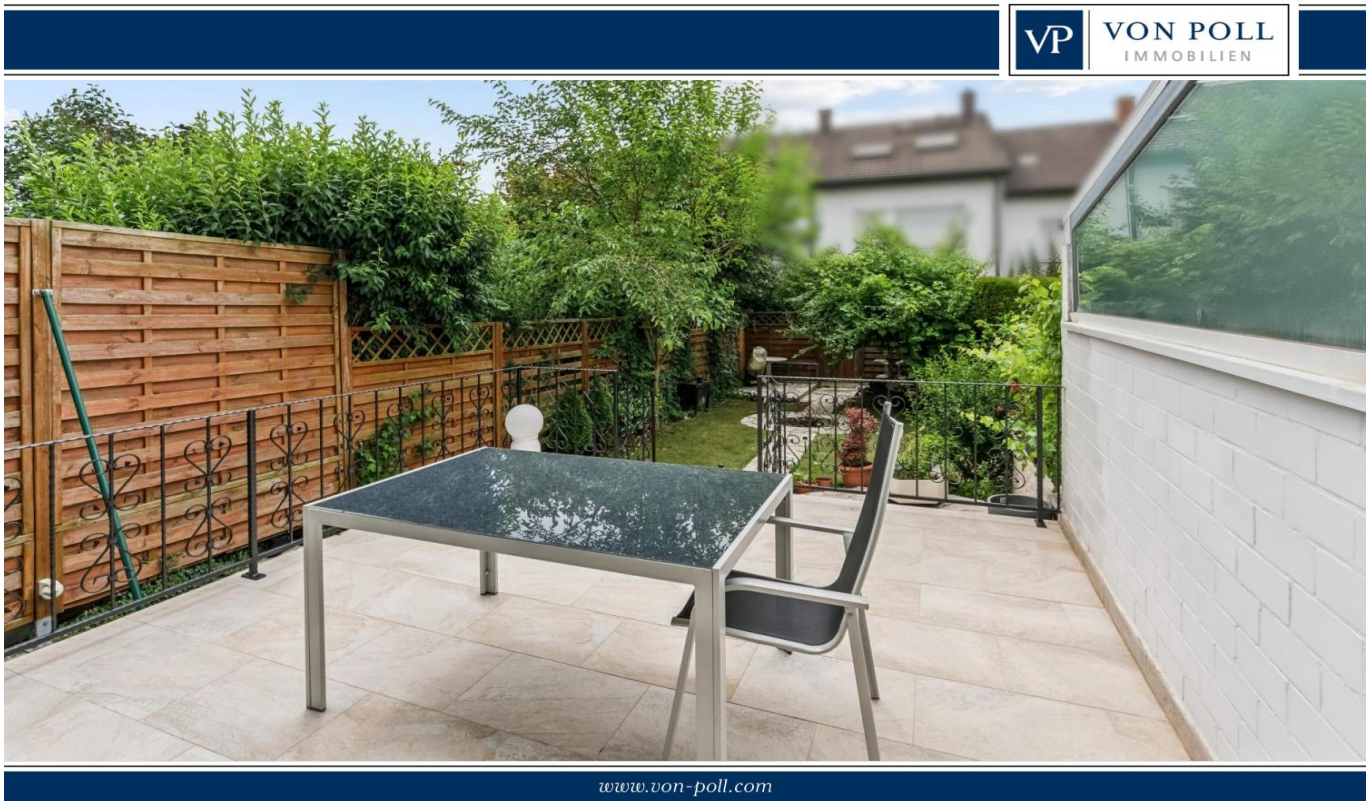
Ulm

Stilvolles Reihenmittelhaus mit Garten in begehrter Lage am Ulmer Eselsberg

VP azonosító: 25069012



VÉTELÁR: 599.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 135 m^2 • **SZOBÁK:** 6 • **FÖLDTERÜLET:** 176 m^2

VP azonosító: 25069012 - 89075 Ulm

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25069012 - 89075 Ulm

Áttekintés

VP azonosító	25069012
Hasznos lakótér	ca. 135 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	5
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1973

Vételár	599.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2012
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25069012 - 89075 Ulm

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.02.2030
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	125.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1973

VP azonosító: 25069012 - 89075 Ulm

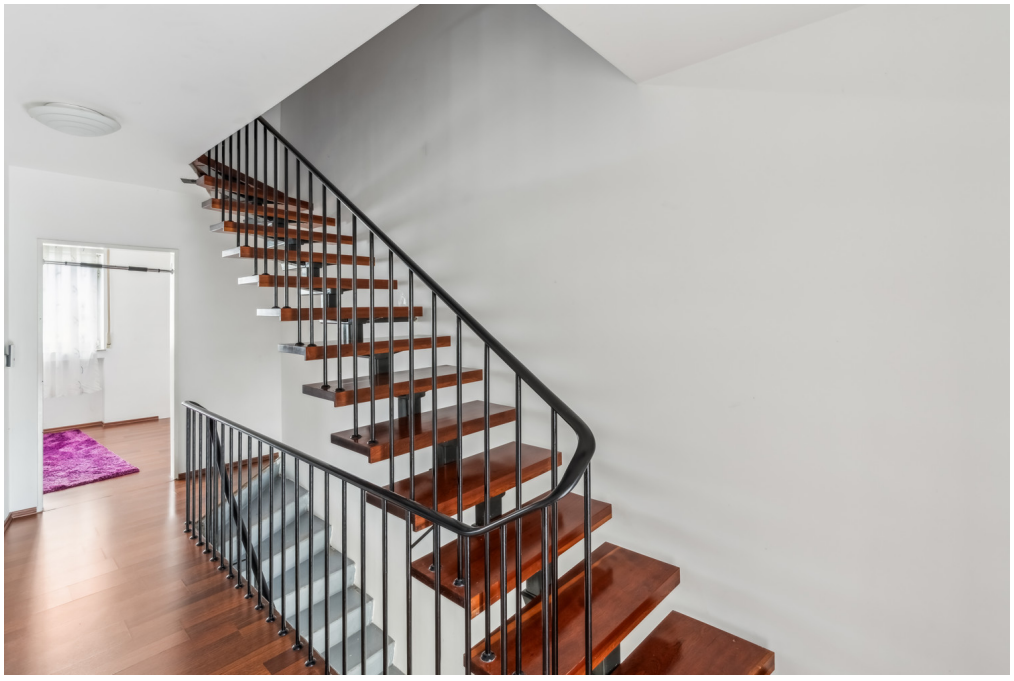
Az ingatlan

VP azonosító: 25069012 - 89075 Ulm

Az ingatlan

VP azonosító: 25069012 - 89075 Ulm

Az ingatlan



VP azonosító: 25069012 - 89075 Ulm

Az ingatlan

VP azonosító: 25069012 - 89075 Ulm

Az ingatlan

VP azonosító: 25069012 - 89075 Ulm

Az ingatlan

VP azonosító: 25069012 - 89075 Ulm

Az ingatlan

VP azonosító: 25069012 - 89075 Ulm

Az ingatlan

VP azonosító: 25069012 - 89075 Ulm

Az ingatlan

VP azonosító: 25069012 - 89075 Ulm

Az ingatlan

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

VP azonosító: 25069012 - 89075 Ulm

Az elso benyomás

Dieses stilvolle Reihenmittelhaus präsentiert sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Ulms – dem Eselsberg – und vereint moderne Wohnqualität mit zeitloser Eleganz.
Das Haus mit 6 Zimmern erstreckt sich über drei Etagen, wurde im Jahr 1973 erbaut und 2012 modernisiert.
Mit einer Wohnfläche von ca. 135 m² und einem ca. 176 m² großen Grundstück bietet es viel Raum für individuelle Lebensentwürfe – sei es für Familien, Paare mit Homeoffice-Bedarf oder Menschen, die Wert auf Raum und Rückzug legen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein gepflegter, einladender Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe.
Rechts gelegen befindet sich die separate Küche, ideal für Kochliebhaber, die Arbeits- und Wohnbereiche bewusst voneinander trennen möchten.
Herzstück des Erdgeschosses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der durch seine Offenheit und Großzügigkeit begeistert. Der hochwertige Bodenbelag und die bodentiefen Fenster verleihen dem Raum eine moderne Eleganz und schaffen ein wohnliches Ambiente. Von hier aus gelangen man direkt auf die sonnige Terrasse, die nahtlos in den gepflegten Garten übergeht – ein idealer Ort für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende.
Ein Gäste-WC rundet den Grundriss auf dieser Ebene ab.

Über eine Betontreppe erreicht man das Obergeschoss, das insgesamt drei großzügige Räume sowie ein Badezimmer umfasst.
Die drei Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer.
Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet so einen komfortablen Rückzugsort zum Entspannen.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere vielseitig nutzbare Zimmer, ein Dachboden sowie ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche.

Das Untergeschoss punktet mit einer kleinen Wohnung, die mit einem großzügigen Hauptzimmer überzeugt. Die integrierte Pantryküche bietet eine praktische und platzsparende Kochmöglichkeit, ideal für den Alltag. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet.
Der direkte Zugang über den Garten schafft eine angenehme Verbindung zum Außenbereich.

Ein separater Abstellraum sorgt für praktische Aufbewahrungsmöglichkeiten und trägt so wesentlich zur Ordnung und Funktionalität bei.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, moderne Ausstattung und ihre attraktive Lage in einem ruhigen Wohngebiet.

Haben wir ihr 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 werde können.

VP azonosító: 25069012 - 89075 Ulm

Részletes felszereltség

Eckdaten der Immobilie:
- Baujahr 1976
- Wohnfläche: ca. 135 m²
- Grundstück: ca. 176 m²
- Massivbauweise
- Gasheizung 2012
- Dachinnendämmung 2013
- neue Einbauküche 2012
- neue Bäder 2012
- neue Terrasse 2016
- EG: Granit
- OG: Laminat und Fliesen
- DG: Laminat und Fliesen
- Betontreppe ins OG
- Holztreppe ins DG

VP azonosító: 25069012 - 89075 Ulm

Minden a helyszínrol

Der Ulmer Eselsberg ist eine gefragte Wohnlage mit einer gelungenen Mischung aus städtischer Infrastruktur und naturnahem Umfeld. Der Stadtteil liegt ruhig am westlichen Stadtrand und bietet eine hohe Lebensqualität – geprägt von viel Grün, gepflegten Wohngebieten und der Nähe zur renommierten Wissenschaftsstadt mit Universität, Universitätsklinikum, Forschungszentren und Hightech-Unternehmen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sorgen für eine direkte und regelmäßige Verbindung in die Ulmer Innenstadt, zum Hauptbahnhof und zur Universität. Die Straßenbahnlinie 2 sowie verschiedene Buslinien bieten eine schnelle und zuverlässige Anbindung auch für Pendler und Studierende. Über den Berliner Ring sind sowohl die B10 als auch die Autobahn A8 in wenigen Minuten erreichbar, was auch für Autofahrer ideale Voraussetzungen schafft.

In fußläufiger Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Arztpraxen und Freizeiteinrichtungen. Spazierwege, der Botanische Garten der Universität sowie der angrenzende Wald sorgen für zusätzlichen Erholungswert. Der Eselsberg bietet somit ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufstätige, Studierende und alle, die ruhiges Wohnen mit guter Anbindung und urbaner Infrastruktur verbinden möchten.

VP azonosító: 25069012 - 89075 Ulm

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.2.2030.
Endenergiebedarf beträgt 125.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 01.02.2030
Endenergiebedarf beträgt 125 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist eine Gasbrennwerttherme..
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973
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 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.

VP azonosító: 25069012 - 89075 Ulm

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marion Leplat

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com