Ulm

Ulm - Mitte Helle 2-Zimmer-Wohnung in direkter Nähe zur Donau mit viel Potenzial

CODE DU BIEN: 25069011

PRIX D'ACHAT: 184.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 49 m^2 • **PIÈCES:** 2

CODE DU BIEN: 25069011 - 89073 Ulm

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25069011 - 89073 Ulm

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25069011
Surface habitable	ca. 49 m²
Etage	1
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1956

Prix d'achat	184.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25069011 - 89073 Ulm

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétiquew valable jusqu'au	13.10.2034
Source d'alimentation	Gaz

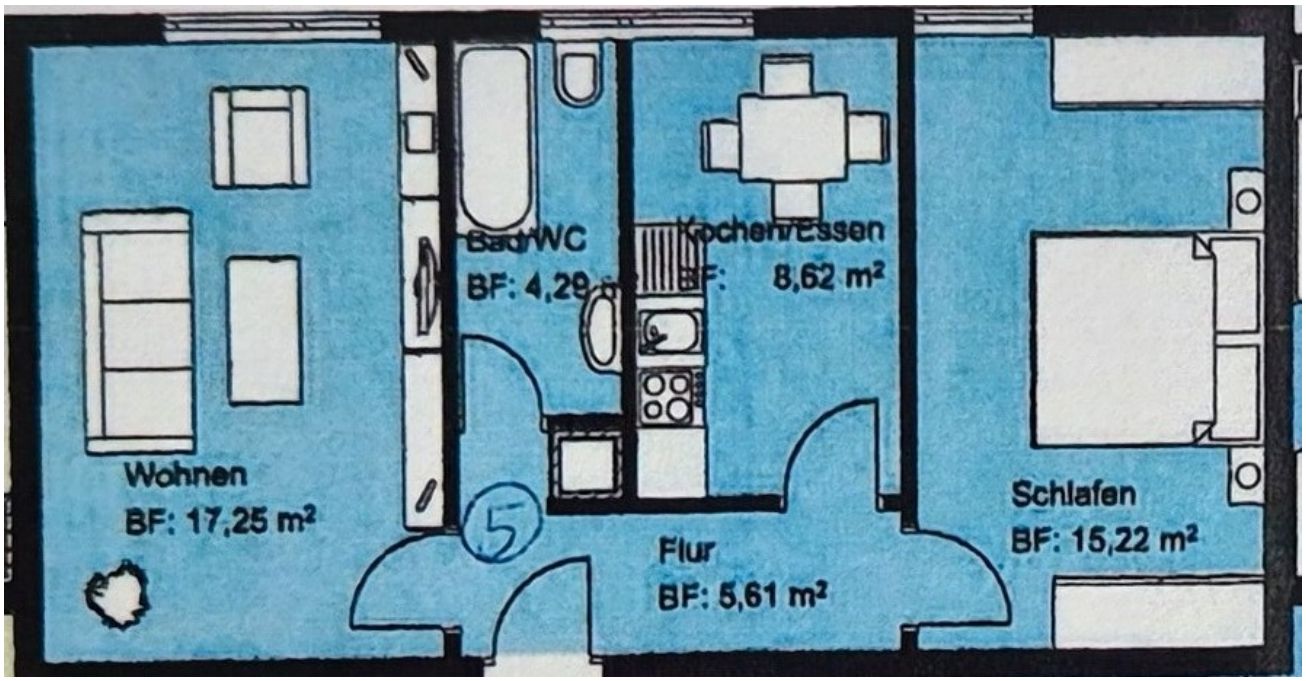
Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	188.90 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1956

CODE DU BIEN: 25069011 - 89073 Ulm

La propriété

CODE DU BIEN: 25069011 - 89073 Ulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25069011 - 89073 Ulm

La propriété

CODE DU BIEN: 25069011 - 89073 Ulm

La propriété

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

CODE DU BIEN: 25069011 - 89073 Ulm

Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Hier treffen ein durchdachter Grundriss und eine tolle Lage aufeinander. Diese helle, gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1956 mit insgesamt 14 Wohneinheiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 49 m² ist sie perfekt geeignet für Singles und Paare. Die Wohnung liegt stadtnah und nur wenige Gehminuten von der Donau entfernt, wodurch Sie von einer hervorragenden Infrastruktur und einer attraktiven Freizeitgestaltung profitieren. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen praktischen Flur, von dem aus alle Räume der Wohnung zugänglich sind. Das Wohnzimmer ist großzügig bemessen und bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung. Das große Fenster sorgt für einen guten Lichteinfall und schafft eine angenehme Atmosphäre. Für Kochbegeisterte bietet die separate Küche den optimalen Raum, um Mahlzeiten entspannt und funktional zuzubereiten. Das Schlafzimmer ist ebenfalls geräumig und bietet Raum für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Auch hier schafft das große Fenster eine helle und freundliche Wohnstimmung. Ein Tageslichtbad mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC vervollständigt die Wohnung. Im Untergeschoss des Hauses stehen Ihnen ein eigener Kellerraum und eine Gemeinschaftswaschküche zur Verfügung. Diese Wohnung ist genau das Richtige für alle, die eine Wohlfühlwohnung mit Gestaltungspotenzial suchen - zentrumsnah und in direkter Nähe zur Donau, wo Stadtleben und Natur harmonisch zusammentreffen. Weitere Bilder folgen Haben wir Ihr Interesse geweckt? Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um diese Immobilie persönlich kennenzulernen und die Möglichkeiten vor Ort zu entdecken. Wir freuen uns über Ihre Kontaktanfrage. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeitet werden können.

CODE DU BIEN: 25069011 - 89073 Ulm

Détails des commodités

Details zum Mehrfamilienhaus:
- MFH Baujahr 1956 mit 14 Parteien
- Bauweise massiv
-Treppenhaussanierung 2018
-Teil-Instandsetzung des Daches 2018
-Baujahr Wärmeerzeuger 1990
- Gastherme Etagenheizung
- Gute Hausverwaltung
Details zur Wohnung:
- neue Wohnungstür 2018
- Kunststofffenster zweifachverglast
- Waschmaschinenanschluß in der Küche
- Tageslichtbad mit Badewanne und WC
- Teppichboden, Fliesen und PVC
- Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Wäscheraum im Keller

Das Hausgeld beträgt 157,49 €/Monat inklusive Rücklagen und deckt die gemeinschaftlichen Kosten für Instandhaltung und Verwaltung ab.

CODE DU BIEN: 25069011 - 89073 Ulm

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Ulm, im beliebten Stadtteil Ulm-Mitte – nur wenige Gehminuten von der Donau entfernt. Die unmittelbare Nähe zur Innenstadt ermöglicht einen schnellen Zugang zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzten und kulturellen Einrichtungen. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Bus- und Straßenbahnlinien befinden sich in fußläufiger Entfernung und sorgen für eine bequeme Verbindung in alle Stadtteile sowie ins benachbarte Neu-Ulm. Der Ulmer Hauptbahnhof ist ebenfalls gut erreichbar und bietet ideale Anschlüsse an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr, einschließlich ICE-Strecken Richtung Stuttgart, München oder Frankfurt. Mit dem Auto profitieren Sie von der Nähe zu den Bundesstraßen B10 und B28 sowie zur Autobahn A8, was eine zügige Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet. Die Lage überzeugt nicht nur durch ihre hervorragende Infrastruktur, sondern auch durch ihre hohe Lebensqualität – sei es bei einem Spaziergang entlang der Donau, beim Besuch des Fischerviertels oder durch die Nähe zu zahlreichen Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten.

CODE DU BIEN: 25069011 - 89073 Ulm

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 188.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist F. Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 188,90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956 Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 25069011 - 89073 Ulm

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marion Leplat

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com