

Neu-Ulm / Reutti

# Münster- und Schlossblick - Moderne 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24069026



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 455.400 EUR • ??????????: ca. 80 m<sup>2</sup> • ??????: 3

??????? ?????????: 24069026 - 89233 Neu-Ulm / Reutti

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

???????? ?????????: 24069026 - 89233 Neu-Ulm / Reutti

?? ??? ??????

|                    |           |            |                       |
|--------------------|-----------|------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 24069026  | ???? ????? | 455.400 EUR           |
| ????????           | ca. 80 m² | ????????   | ??????                |
| ????????           | 3         | ????????   | Käuferprovision       |
| ?????????? ??      | 2         |            | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????           |           |            | MwSt.) des            |
| ????????           | 1         |            | beurkundeten          |
| ???? ?????????     | 2015      | ??????     | ??????????????        |
|                    |           |            | ???????, ????????     |

??????? ??????????: 24069026 - 89233 Neu-Ulm / Reutti

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

|                                                |                           |                                                                           |               |
|------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                       | ???????????<br>?????????? | ?????????????????<br>???????????                                          | BEDARF        |
| ???? ???????????                               | ELECTRICITY               | ??????? ???????<br>???????????                                            | 10.90 kWh/m²a |
| ???????????<br>?????????????????<br>??????? ?? | 20.04.2025                | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                 | A+            |
| ???? ???????????                               | ???????????               | ???? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>???????????<br>????????????????? | 2015          |

???????? ?????????: 24069026 - 89233 Neu-Ulm / Reutti

?? ?????????



???????? ??: 24069026 - 89233 Neu-Ulm / Reutti

?? ???????



???????? ?????????: 24069026 - 89233 Neu-Ulm / Reutti

?? ?????????



??????? ???????? : 24069026 - 89233 Neu-Ulm / Reutti

?? ????????



??????? ???????? : 24069026 - 89233 Neu-Ulm / Reutti

?? ????????



??????? ???????: 24069026 - 89233 Neu-Ulm / Reutti

?? ????????



??????? ???????? : 24069026 - 89233 Neu-Ulm / Reutti

?? ????????



???????? ??: 24069026 - 89233 Neu-Ulm / Reutti

?? ???????



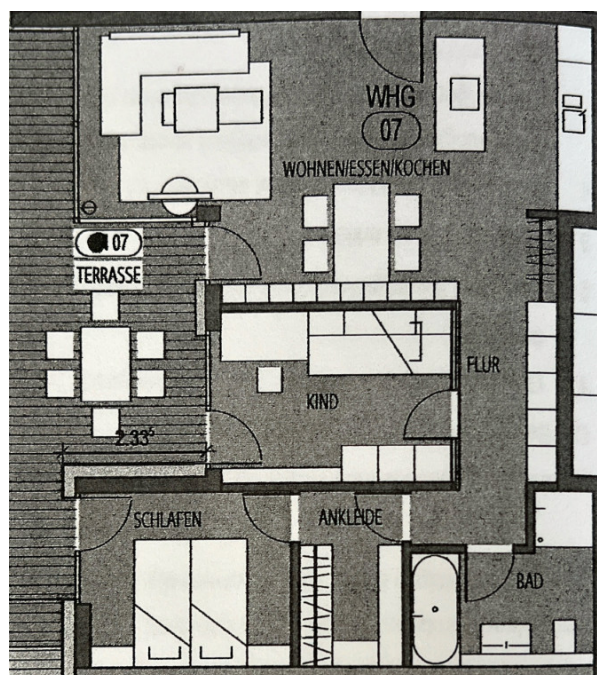
??????? ?????????: 24069026 - 89233 Neu-Ulm / Reutti

?? ????????



???????? ??: 24069026 - 89233 Neu-Ulm / Reutti

?? ???????



??????? ???????: 24069026 - 89233 Neu-Ulm / Reutti

?? ????????

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0731 - 97 73 89 0

Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD®

[www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)

Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)

??????? ?????????: 24069026 - 89233 Neu-Ulm / Reutti

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](mailto:ulm@von-poll.com)

[www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)

??????? ????????: 24069026 - 89233 Neu-Ulm / Reutti

## ??? ?????? ?????????

Das Mehrfamilienhaus mit 14 Parteien befindet sich in einer der besten Lagen von Reutti mit Münsterblick. Die lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche begeistert durch ihre hochwertige Ausstattung, liegt in Hanglage und bietet von der nach Süd-Westen ausgerichteten Terrasse nicht nur einen Blick auf das Schloss Reutti, sondern auch auf das Ulmer Münster. Beim Betreten der Wohnung gelangt man in den offen gestalteten Küchen-/ Wohn- und Essbereich, der durch die bodentiefen Fenster eine helle, einladende Atmosphäre bietet. Zu Kochabenden mit Gästen lädt die Designer-Küche durch ihre moderne Gestaltung ein. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf die Terrasse, auf der man warme Sommerabende ausklingen lassen kann. Eine in den Balkon integrierte Aufbewahrungskammer bietet Platz für Stauraum und Ordnung. Ein Flur führt zu zwei weiteren Zimmern mit Einbauschränken und dem Bad. Das Bad verfügt über eine Badewanne, eine barrierefreie Dusche mit Glastür und bietet einen Rückzugsort zum Entspannen. Zu der Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum, ein Fahrradraum, ein Waschraum. Ein Tiefgaragenstellplatz für 25.000€ und einen Außenstellplatz für 15.000€ können zuzüglich erworben werden. Mit dem Aufzug erreicht man bequem die Wohnung und die Tiefgarage. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieses Anwesens.

??????? ?????????: 24069026 - 89233 Neu-Ulm / Reutti

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

- Einbaumöbel / Einbauschränke (Schreinerarbeit)
- Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- dimmbare Beleuchtung
- bodentiefe Fenster Dreifachverglasung (KfW-40 Standard)
- elektrische Rollläden
- barrierefreie Dusche mit Glasfront
- Nussbaumparkett
- Designer-Fliesen grau
- Aufbewahrungskammer auf Balkon (in Wand integriert)
- Aufzug

Angaben zu der Befeuerungsart Strom:

Kombination nachhaltiger Technologien bestehend aus PV, Solarthermie und Eisspeicher

??????? ???????: 24069026 - 89233 Neu-Ulm / Reutti

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

Im beliebten Neu-Ulmer Stadtteil Reutti liegt auf einem großzügigen Grundstück diese sehr gepflegte Wohnanlage. Hier genießt man ruhiges Wohnen in grüner Umgebung. Die Lage von Reutti zählt zu den besten Wohnlagen in der Umgebung von Neu-Ulm und Ulm. Sowohl Ulm als auch Neu-Ulm sind in weniger als 10 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Die Stadt Senden mit allen erdenklichen Einkaufsmöglichkeiten ist ca. 7 Autominuten entfernt. Durch die zentrale Lage von Reutti und den Anschluss an die A7 sind Sie in wenigen Minuten auf den wichtigsten Nord-Süd- (A7) und Ost-West-Verbindungen (A8) Deutschlands. Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie im benachbarten Neu-Ulm oder Senden. Im Ort selbst gibt es eine Bank, einen Metzger und einen Bäcker. Reutti verfügt außerdem über einen Kindergarten und eine Grundschule direkt im Ort.

??????? ?????????: 24069026 - 89233 Neu-Ulm / Reutti

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.4.2025. Endenergiebedarf beträgt 10.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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 Handelsregistrauszugs, 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. Alle im Exposé veröffentlichten Angaben, insbesondere zur (Wohn-)Fläche sowie (Wohn-)Flächenberechnungsmethode, sind ungeprüfte Angaben des Auftraggebers und können vom aktuellen Stand abweichen. Die (Wohn-)Flächenangaben stellen "circa"-Flächenangaben, also nur Näherungswerte, dar. Sämtliche im Exposé abgedruckten Grundrisspläne und Lichtbilder dienen lediglich der Visualisierung, sind nicht maßstäblich und können vom aktuellen Stand abweichen. Irrtum und Fehler bleiben vorbehalten.

??????? ?????????: 24069026 - 89233 Neu-Ulm / Reutti

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

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

Marion Leplat

---

Turm-gasse 13 Ulm  
E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)