

Ulm

# Exklusives Wohnambiente - Charmantes MFH in bester Lage

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



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

???? ??????: 1.997.000 EUR • ??????????: ca. 301 m<sup>2</sup> • ?????????: 16 • ??????? ????: 612 m<sup>2</sup>

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

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

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

?? ??? ??????

|                   |            |             |                       |
|-------------------|------------|-------------|-----------------------|
| ??????? ????????  | 24069027   | ???? ?????  | 1.997.000 EUR         |
| ?????????         | ca. 301 m² | ?????????   | Käuferprovision       |
| ????????          | 16         |             | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ????????          | 2          |             | MwSt.) des            |
| ???? ???????????  | 1930       |             | beurkundeten          |
| ????? ??????????? | 2 x ?????? | ???????     | Kaufpreises           |
|                   |            | ???????     | ???????               |
|                   |            | ??????????? |                       |
|                   |            | ???????     | ?????,                |
|                   |            |             | ???????????????       |
|                   |            |             | ???????, ????????     |

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

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

|                                                   |                      |                                                                             |                |
|---------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                          | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                             | BEDARF         |
| ????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 20.10.2034           | ??????? ??????<br>??????????                                                | 347.10 kWh/m²a |
| ????? ???????????                                 | ??????               | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                   | H              |
|                                                   |                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>????????????????? | 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

?? ????????



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



**VON POLL**  
FINANCE

**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

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

?? ????????

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  
IN THE WORLD

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## 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)



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

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

Zum Verkauf steht ein stilvolles Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1930. Mit einer auf drei Etagen verteilten Wohnfläche von ca. 301 m<sup>2</sup> 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
- Fliesen 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/(m<sup>2</sup>\*a). 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 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.

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

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

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

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)