

Ulm / Wiblingen

Gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit TG-Stellplatz in Ulm-Wiblingen

Property ID: 25069013



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 299.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 86 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

At a glance

Property ID	25069013	Purchase Price	299.000 EUR
Living Space	ca. 86 m²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1978	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Balcony

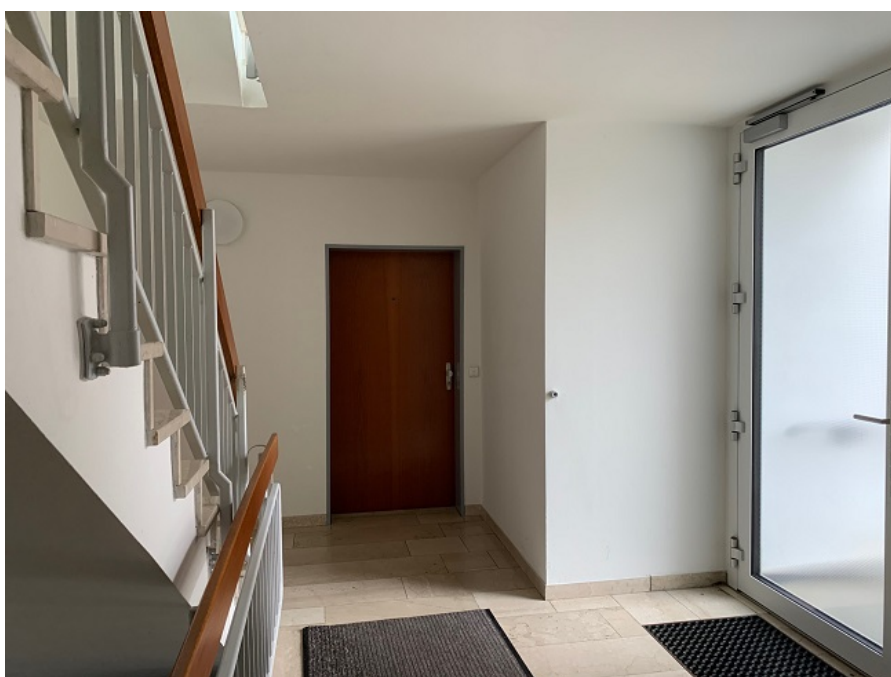
Property ID: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	125.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	17.03.2029	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1979

Property ID: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

The property



Property ID: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

The property



Property ID: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

The property



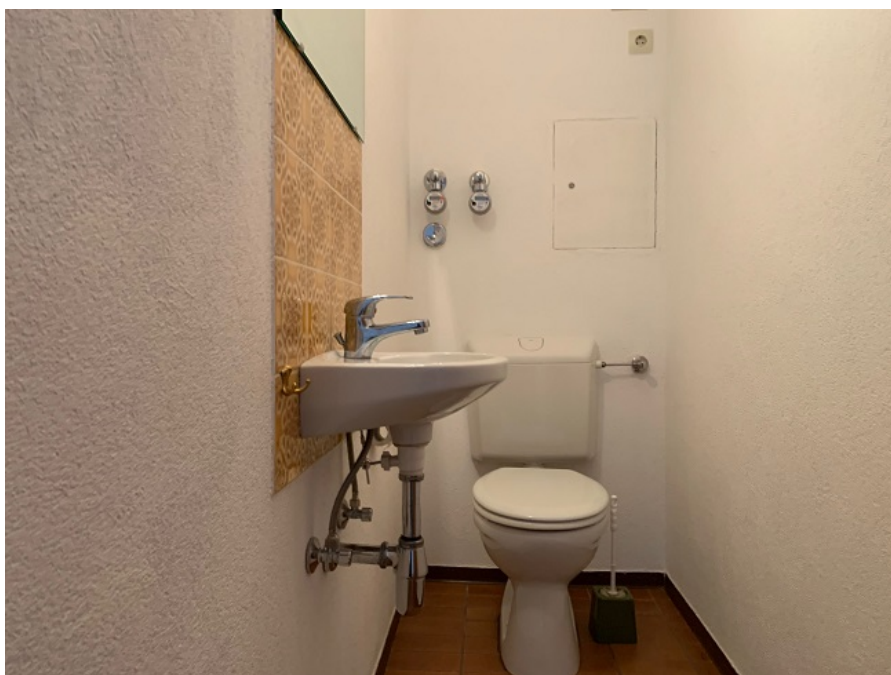
Property ID: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

The property



Property ID: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

The property



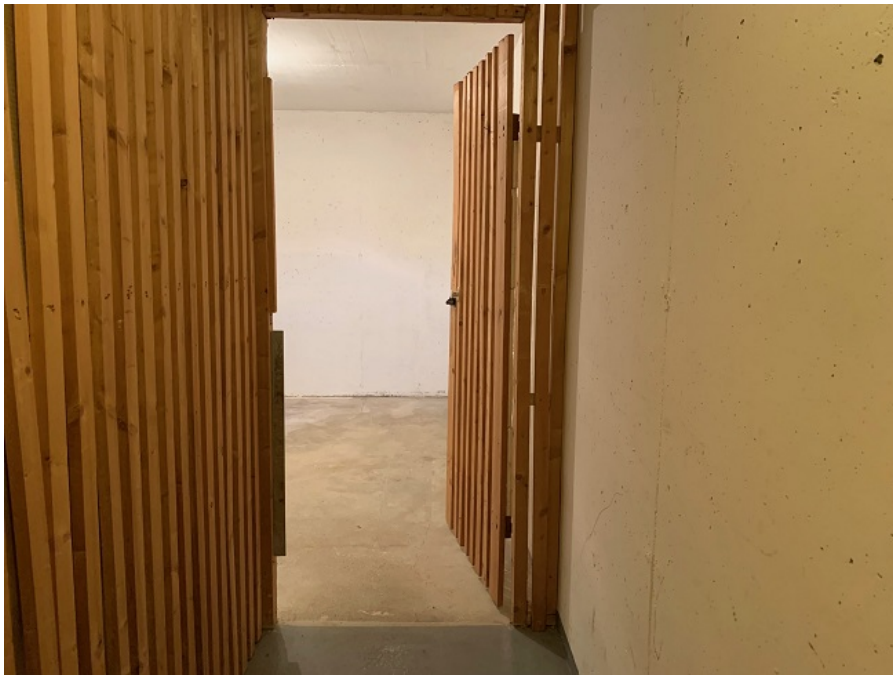
Property ID: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

The property



Property ID: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

The property



Property ID: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®

VP VP



VP www.von-poll.com VP Tel. 089 - 3333390 VP www.von-poll.com VP VP

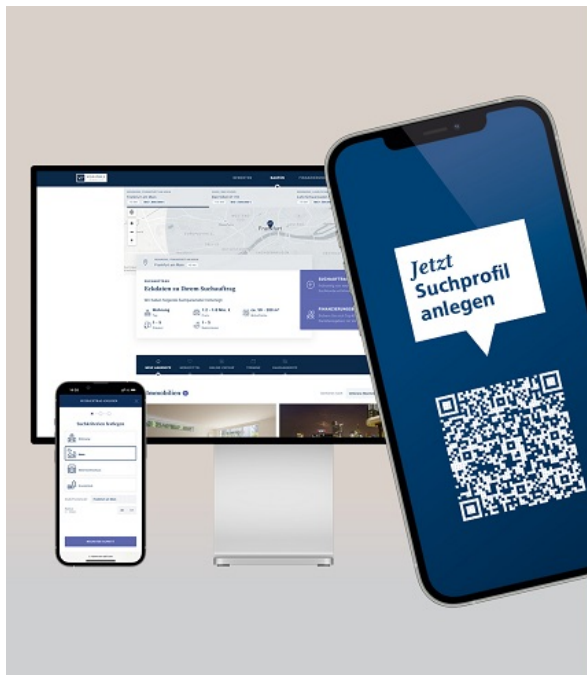
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.
T.: 0731 - 97 73 89 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/ulm

Property ID: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

The property



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/ulm

Property ID: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

A first impression

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses in einer beliebten Wohngegend des Stadtteils Wiblingen. Mit einer Wohnfläche von ca. 86 m² und einer durchdachten Raumaufteilung eignet sie sich hervorragend für Paare, Familien und Senioren.

Das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer besticht durch seine Großzügigkeit und bietet vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Einrichtung. Auch die separate Küche verfügt über ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich.

Ein weiteres Highlight ist der geräumige Flur, der als zentrales Verbindungselement alle Räume miteinander verbindet und dem Grundriss eine angenehme Offenheit verleiht. Von hier aus gelangen Sie auch auf den geschlossenen Balkon mit Südausrichtung, der sich ideal als Wintergarten nutzen lässt.

Zwei weitere Zimmer eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Hier ist Platz für Ihre persönlichen Wohnideen. Das innenliegende Badezimmer ist mit einer Dusche, einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die separate Toilette sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet weiteren Stauraum.

Ein weiterer Vorteil: Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der bereits im Angebot enthalten ist. Ein großzügiges Kellerabteil rundet dieses attraktive Angebot ab.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen den Bewohnern außerdem ein Trockenraum und ein Fahrradkeller zur Verfügung.

Die Wohnanlage wird durch einen Hausmeisterservice inkl. Winterdienst betreut.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktanfrage. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeitet werden können.

Property ID: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

Details of amenities

Details zur Immobilie:

- Beliebte Wohngegend in Ulm-Wiblingen
- Gepflegte Wohnanlage
- Wohnfläche: ca. 86 m²
- Zimmer: 3
- Etage: Hochparterre
- Baujahr: 1978
- Verfügbar ab: sofort
- Heizung: Fernwärme
- Zustand: gepflegt
- Tiefgaragenstellplatz: vorhanden (im Kaufpreis enthalten)
- Abstellraum innerhalb der Wohnung und großzügiger Kellerraum

Sanierungen der letzten Jahre:

- 2005 Fensteraustausch
- 2007 Tiefgaragenbedachung
- 2010 Bedachung
- 2012 Neue Bepflanzung Wohnanlage
- 2014 Fassade / Balkone
- 2015 Heizkessel f. Wasseranlage

Rücklage Gesamt: 305.800 EUR

Rücklage Anteil Wohnung: 3.530 EUR

Property ID: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

All about the location

Der Stadtteil Wiblingen mit über 16.000 Einwohnern liegt südlich von Ulm und bildet zugleich die Grenze zum Freistaat Bayern.

Die majestätische Anlage des Klosters Wiblingen ist ein Höhepunkt der Oberschwäbischen Barockstraße und beherrscht noch heute die Silhouette des Ortes.

Wiblingen ist ein äußerst beliebter Ortsteil zum Wohnen. Die Nähe zur A7 und A8 und auch zum Industriegebiet Donautal und zur Wissenschaftsstadt am Ulmer Eselsberg bilden ideale Voraussetzungen zum Pendeln. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie zudem in 10 Minuten die Ulmer Innenstadt.

Die Infrastruktur ist hervorragend und sehr familienfreundlich. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich vor Ort; Supermärkte, Banken, Restaurants, Apotheken, Ärzte etc. stehen zur Auswahl. Das Naherholungsgebiet rund um die Iller und Donau mit Radrundwegen und Sportanlagen sorgen in Wiblingen für einen hohen Freizeitwert.

Auch die Kleinen sind bestens versorgt; Kindergärten und Grundschulen sind am Ort. Das Albert-Einstein-Gymnasium und Realschule als weiterführende Schule sind beide in einem gemeinsamen Schulzentrum untergebracht.

Property ID: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.3.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 125.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.03.2029
Endenergiebedarf beträgt 125,4 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
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 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.

Property ID: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Leplat

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com