

Ulm

Stilvolles Reihenmittelhaus mit Garten in begehrter Lage am Ulmer Eselsberg

CODE DU BIEN: 25069012www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 135 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 176 m²

CODE DU BIEN: 25069012 - 89075 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: 25069012 - 89075 Ulm

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25069012
Surface habitable	ca. 135 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1973

Prix d'achat	599.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2012
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25069012 - 89075 Ulm

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	01.02.2030
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	125.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25069012 - 89075 Ulm

La propriété



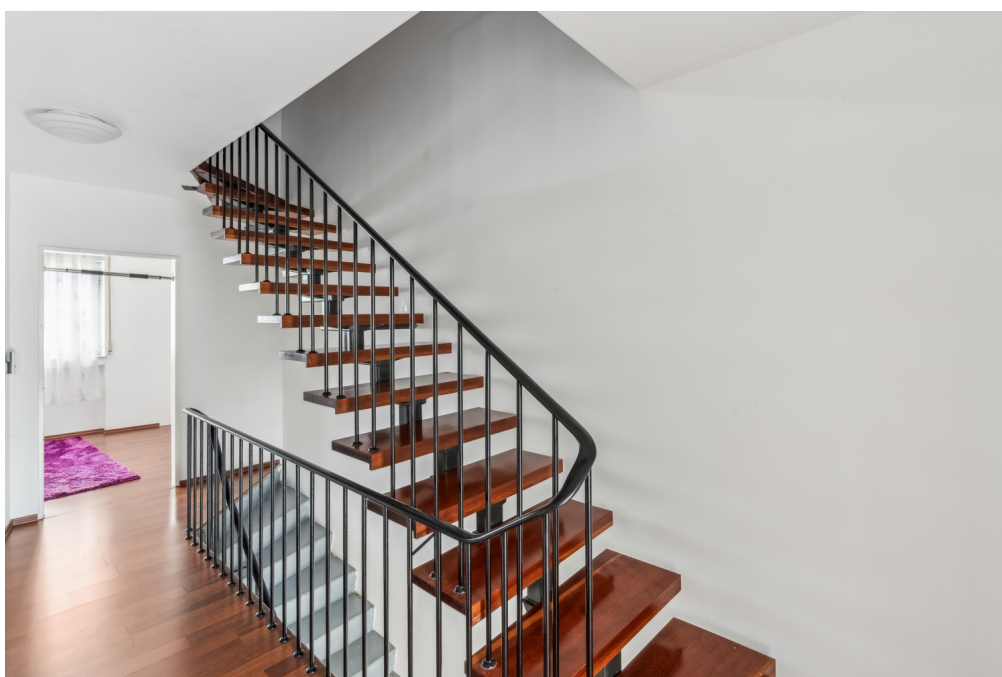
CODE DU BIEN: 25069012 - 89075 Ulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25069012 - 89075 Ulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25069012 - 89075 Ulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25069012 - 89075 Ulm

La propriété



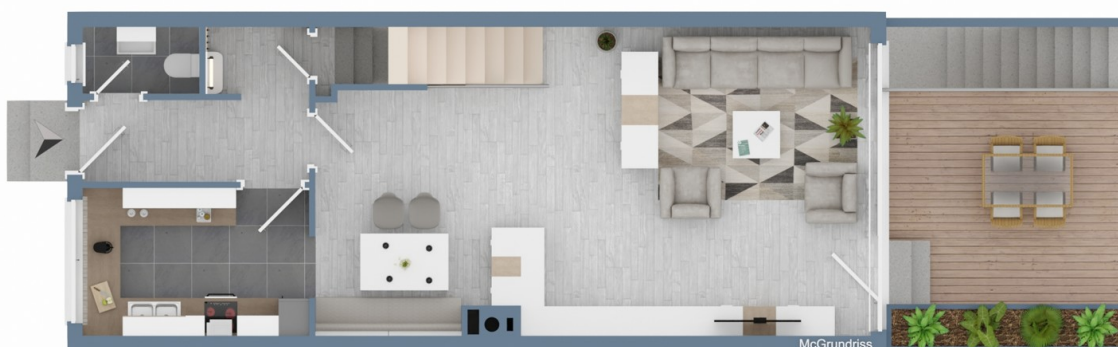
CODE DU BIEN: 25069012 - 89075 Ulm

La propriété



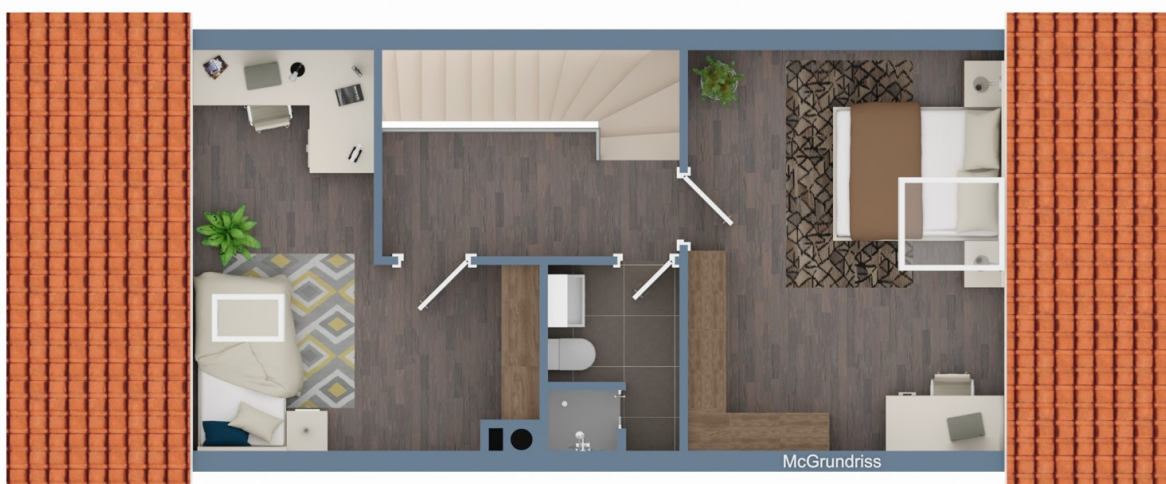
CODE DU BIEN: 25069012 - 89075 Ulm

La propriété



CODE DU BIEN: 25069012 - 89075 Ulm

La propriété



An advertisement for Von Poll Immobilien. It features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile). In the background, a laptop and a smartphone show the Von Poll Immobilien website interface. The website displays a map, search filters, and property listings. The Von Poll Immobilien logo is visible in the top right corner of the advertisement.

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/ulm

CODE DU BIEN: 25069012 - 89075 Ulm

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



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

CODE DU BIEN: 25069012 - 89075 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: 25069012 - 89075 Ulm

Une première impression

Dieses stilvolle Reihemittelhaus 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 werden können.

CODE DU BIEN: 25069012 - 89075 Ulm

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25069012 - 89075 Ulm

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25069012 - 89075 Ulm

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25069012 - 89075 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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com