

Ulm / Wiblingen

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

????????? ??????????: 25069013



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

????? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 86 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

???????? ??????????: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

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

???????? ??????????: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25069013	????? ???????	299.000 EUR
????????????	ca. 86 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3		
???????????? ???	2		
??????????			
??????????	1	?????????	???????
????? ?????????????	1978	??????????????	
		?????????	??????????

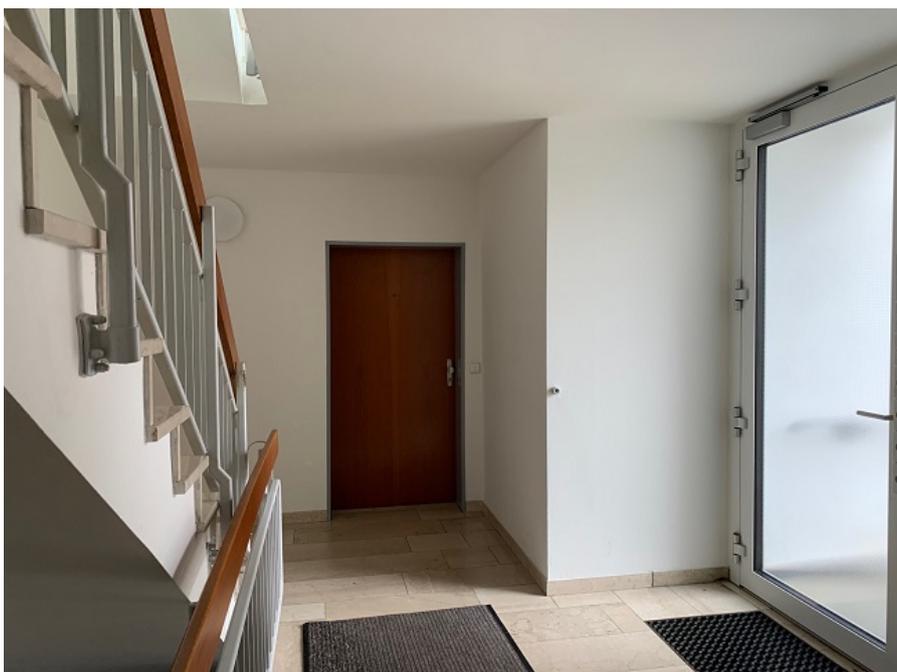
???????? ??????????: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

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

???????????	???????? ????????	???????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	?????	????????	125.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	17.03.2029	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		???????????????	D
		???????????????????	
		?????????? ?? ??	1979
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

?? ?????????



???????? ??????????: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

?? ?????????



??????? ???????: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

?? ????????



???????? ??????????: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

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



??????? ???????: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

?? ????????



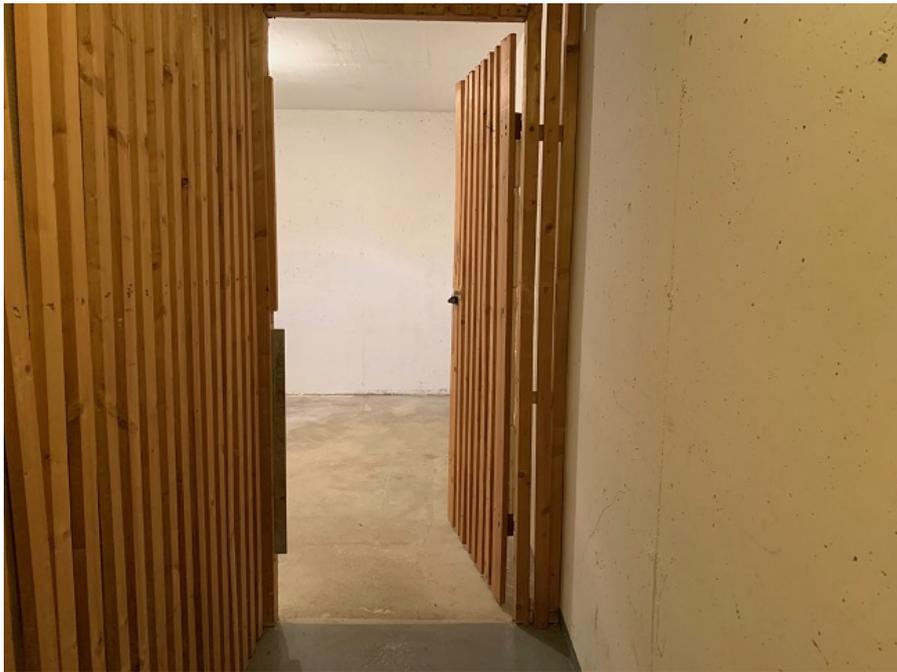
??????? ???????: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

?? ????????



??????? ???????: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

?? ????????



??????? ???????: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN\*

A photograph of a man in a dark suit and a woman in a white top and black jacket shaking hands in front of a Von Poll Immobilien real estate office. The storefront features large windows displaying real estate listings and the company logo. The man is on the left, and the woman is on the right.

VP www.von-poll.com

VP TH. 0894 - 3333397

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

???????? ??????????: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

?? ?????????



**VP 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)

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

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)

???????? ?????????: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????, ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ?????????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????

??????? ???????: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

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

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses in einer beliebten Wohngegend des Stadtteils Wiblingen. Mit einer Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup> 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.

??????? ?????????: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

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

Details zur Immobilie:

- Beliebte Wohngegend in Ulm-Wiblingen
- Gepflegte Wohnanlage
- Wohnfläche: ca. 86 m<sup>2</sup>
- 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

??????? ???????: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

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

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.

??????? ???????: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.3.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 125.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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/(m<sup>2</sup>\*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 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.

???????? ??????????: 25069013 - 89079 Ulm / Wiblingen

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

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

Marion Leplat

---

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

???? ????????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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