

Ulm / Safranberg

# Renovierungsbedürftiges Architektenhaus in beliebter Lage

Objektnummer: 22069005



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

KAUFPREIS: 982.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 337 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 500 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22069005 - 89075 Ulm / Safranberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 22069005 - 89075 Ulm / Safranberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	22069005	Kaufpreis	982.000 EUR
Wohnfläche	ca. 337 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	1992
Zimmer	11	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	7	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Baujahr	1956	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 22069005 - 89075 Ulm / Safranberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	243.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.02.2032	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 22069005 - 89075 Ulm / Safranberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22069005 - 89075 Ulm / Safranberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22069005 - 89075 Ulm / Safranberg

## Die Immobilie



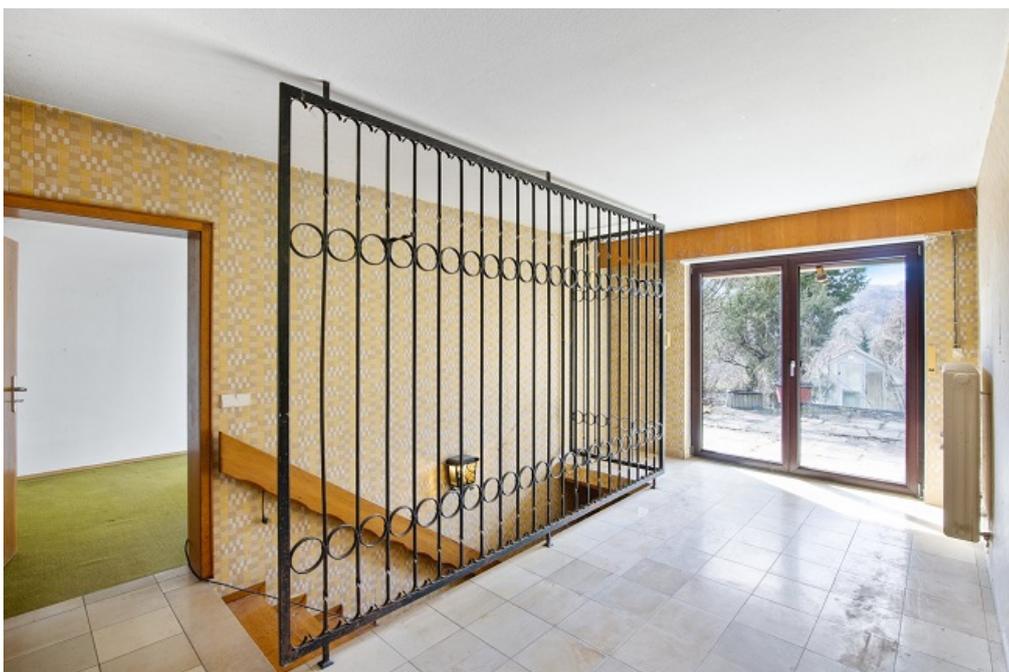
Objektnummer: 22069005 - 89075 Ulm / Safranberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22069005 - 89075 Ulm / Safranberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22069005 - 89075 Ulm / Safranberg

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

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)

Objektnummer: 22069005 - 89075 Ulm / Safranberg

## Die Immobilie

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.

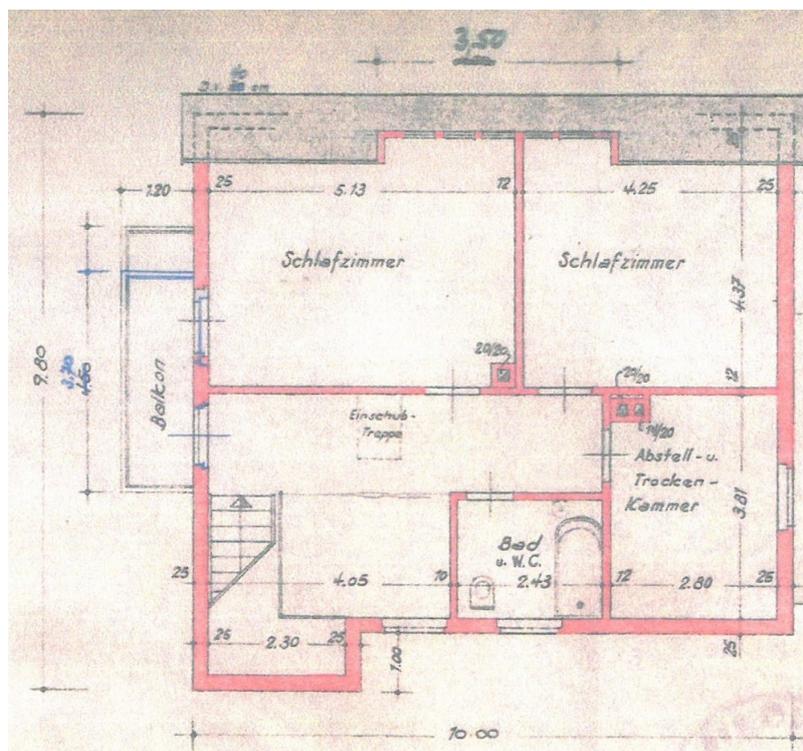
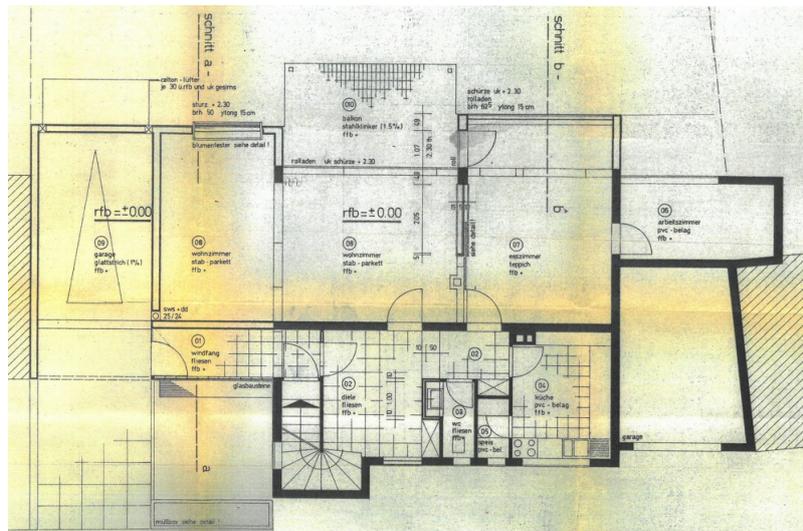
T.: 0731 - 97 73 89 0

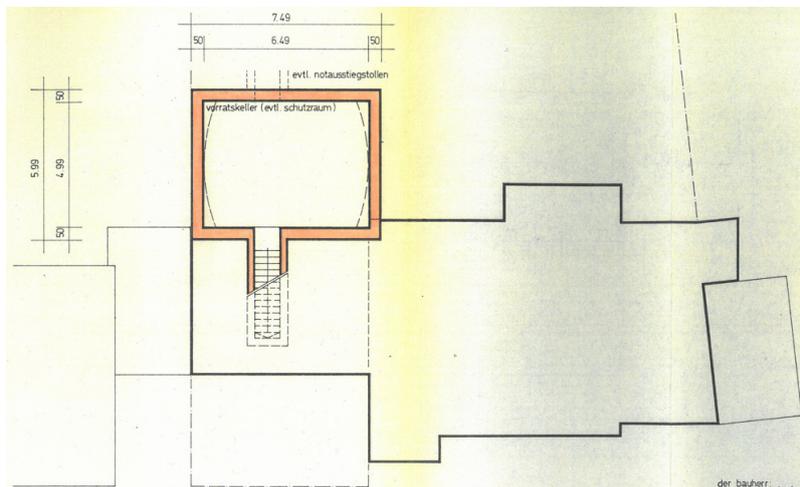
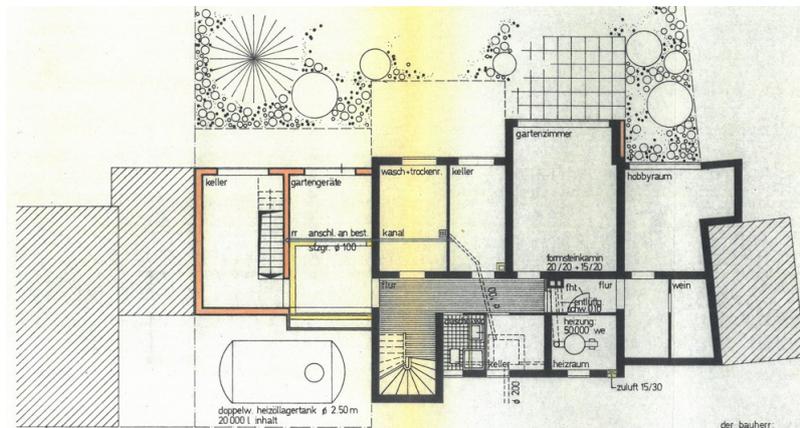


Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

Objektnummer: 22069005 - 89075 Ulm / Safranberg

# Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 22069005 - 89075 Ulm / Safranberg

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen ein Einfamilienhaus mit viel Potenzial in begehrter und ruhiger Lage am Safranberg in Ulm zu präsentieren. Die Immobilie, die sich auf einem ca. 500 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet, wurde mit viel Liebe zum Detail 1956 erbaut und 1969 saniert und um einen Anbau ergänzt und verfügt derzeit über eine Wohnfläche von ca. 337 m<sup>2</sup>. Der neue Eigentümer hat alle Möglichkeiten, seine persönlichen Vorstellungen zu verwirklichen. Eine Vermietung des Obergeschosses wäre möglich. Da sich die Immobilie in einem nicht mehr zeitgemäßen Zustand befindet, ist mit entsprechenden Sanierungs- und Modernisierungskosten zu rechnen. Ein Bebauungsplan liegt vor. Wir stehen Ihnen gerne für alle Fragen zur Verfügung und sind auf die Themen Renovierung und Sanierung vorbereitet. Schauen Sie sich um und verlieben Sie sich - lassen Sie Ihre Wohnträume wahr werden! Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, so freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Wir bitten Sie um Verständnis dafür, dass ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mailadresse) bearbeitet werden können.

Objektnummer: 22069005 - 89075 Ulm / Safranberg

## Ausstattung und Details

- beliebte und exklusive Wohnlage
- zentral und dennoch ruhig
- Hanglage
- sehr großzügige Raumaufteilung
- große Fensterfronten
- hochwertige Böden (Parkett, Solnhofener Fliesen, Marmor)
- Garage mit Elektroantrieb und Außenstellplatz
- Zentralheizung Öl 1992 (Niedertemperaturbrenner Firma Weishaupt)

Objektnummer: 22069005 - 89075 Ulm / Safranberg

## Alles zum Standort

Ulm zählt mit seinen rund 127.000 Einwohnern zu den am stärksten wachsenden Städten im süddeutschen Raum und bildet mit Neu-Ulm ein länderübergreifendes Doppelzentrum mit über 190.000 Einwohnern. Die Stadt Ulm an der Donau ist für ihr Münster bekannt, dessen Kirchturm mit über 161 Metern der höchste der Welt ist. Zudem liegt Ulm geographisch perfekt zwischen den Landeshauptstädten von Baden-Württemberg und Bayern: Stuttgart und München. Ulm ist eine moderne und sehr beliebte Wohn- und Arbeitsmetropole mit einer hervorragenden Infrastruktur, einer starken Wirtschaft und phantastischen Freizeitangeboten. Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. In weniger als 10 km Entfernung befinden sich u. a. der Science Park, die Universitäts- und Rehabilitationskliniken, das Bundeswehrkrankenhaus und die Universität Ulm. Für den Fernverkehr bieten die Autobahnanschlüsse zur A7 und A8, sowie die Bahnlinie schnelle Anbindungen in alle Richtungen. Der nächste Verkehrsflughafen ist der Allgäu Airport bei Memmingen, den Sie in ca. 45 Minuten erreichen. Größere Flughäfen sind Stuttgart (ca. 1 Stunde) und München (ca. 1 Stunde und 40 Minuten).

Objektnummer: 22069005 - 89075 Ulm / Safranberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 243.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 22069005 - 89075 Ulm / Safranberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Leplat

---

Turmgasse 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)