

Ulm

Ulm: Modernisiertes MFH in guter Innenstadtlage

CODE DU BIEN: 23069008www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 2.849.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 525 m² • PIÈCES: 17 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 302 m²

CODE DU BIEN: 23069008 - 89073 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: 23069008 - 89073 Ulm

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23069008
Surface habitable	ca. 525 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	17
Chambres à coucher	9
Salles de bains	4
Année de construction	1930
Place de stationnement	7 x surface libre, 50000 EUR (Vente)

Prix d'achat	2.849.000 EUR
Type de bien	
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 400 m²
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 23069008 - 89073 Ulm

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	GAS
Certification énergétique valable jusqu'au	24.05.2033
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	134.30 kWh/m²a
Classement énergétique	E

CODE DU BIEN: 23069008 - 89073 Ulm

La propriété



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

CODE DU BIEN: 23069008 - 89073 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

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD™

www.von-poll.com/ulm

CODE DU BIEN: 23069008 - 89073 Ulm

Une première impression

Bei der angebotenen Liegenschaft handelt es sich um ein massiv erbautes Wohn- und Geschäftshaus mit Baujahr 1930. Das Gebäude steht im beliebten Kreuzviertel von Ulm und verfügt über eine Nutzfläche von ca. 525 m²; aufgeteilt in eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und vier Wohneinheiten, welche über ein helles Treppenhaus erschlossen werden. Zum Angebot gehören in unmittelbarer Nähe sieben Außen-Stellplätze (zzgl. 50.000,- € á Stellplatz). Teilweise ist das Dachgeschoss bereits zu Wohnraum ausgebaut; der Ausbau zu einer fünften Wohneinheit wäre hier problemlos möglich. Die drei kernsanierten Kellerebenen verfügen über ca. 400 m² Nutzfläche. Diese große Fläche bietet vielfältige Nutzungs- und Lagermöglichkeiten. Von 1999 bis 2001 wurde das Gebäude, beginnend vom Keller bis zum Dachboden, aufwendig kernsaniert. Augenblicklich wird das Gebäude von den Eigentümern selbst bewohnt und verwaltet. Eine Aufteilung mit Teilungserklärung ist nicht vorhanden. Das Büro im Erdgeschoss ist bereits seit Jahren vermietet. Neben der hervorragenden Lage sind die gute Ausstattungs- und Grundrissqualität der Wohnungen Garant für eine sehr gute Vermietbarkeit. Die Immobilie könnte bei einer Vollvermietung eine Nettokaltmiete von mindestens 85.000 € p.a. erwirtschaften. Detaillierte Informationen zur Immobilie erhalten Sie gerne auf Anfrage. Sollten wir Ihr Interesse mit diesem Angebot 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.

CODE DU BIEN: 23069008 - 89073 Ulm

Détails des commodités

- Wohn- und Geschäftshaus in Bestlage Innenstadt Ulm
 - Beliebtes Kreuzviertel
 - ca. 525 m² Nutzfläche: 1 Gewerbeinheit EG + 4 Wohnungen
 - 5. Wohneinheit im DG möglich; bereits teilweise zu Wohnraum ausgebaut
 - ca. 400 m² Lager- und Nutzfläche im Untergeschoss
 - Kernsanierung 1999 - 2001- Top Zustand
 - Heizung: Gas-Umlaufheizer mit Warmwasserbereitung
 - gute Raumaufteilung/Grundrisse
 - 4 Einbauküchen
- *** 7 Außen-Stellplätze *** zzgl. 50.000,- € á Stellplatz

CODE DU BIEN: 23069008 - 89073 Ulm

Tout sur l'emplacement

Das Kreuzviertel zählt zu den beliebtesten Wohngebieten in der Ulmer Innenstadt - Geschichte und Neuzeit liegen hier eng beieinander. Schöne Altbauten, verwinkelte Gassen und eine urbanes Leben zeichnen dieses Viertel besonders aus. Das Wohn- und Geschäftshaus und die unmittelbare Nähe zur Donau garantiert einen hohen Freizeitwert. Gute Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergarten und Grundschule sind bequem und fußläufig zu erreichen. Zusammen mit ihrer Schwesterstadt Neu-Ulm auf der bayrischen Seite der Donau, bildet Ulm eine Doppelstadt mit rund 180.000 Einwohnern. Gemeinsam bilden die beiden Städte den kulturellen und wirtschaftlichen Mittelpunkt zwischen dem Allgäu und der Schwäbischen Alb. Ulm ist bekannt als eine attraktive und moderne Einkaufs- und Erlebnisstadt. Ein Wechsel zwischen kleinen Geschäften und mittleren und großen zeitgemäßen Kaufhäusern verleiht Ulm ein interessantes Innenstadtbild. Das Ulmer Münster ist bekannt für den höchsten Kirchturm der Welt (161,51 m). Für das alte Ulm sind ganz typisch die schmalen Straßen und schönen Fachwerkhäuser mit historischen Gastwirtschaften. Überhaupt verfügt Ulm über ein großes, internationales Gastronomieangebot. Neben Kinos, Theatern und Museen finden sich auch Bars und Clubs. Das Schöne ist.. alles in Ulm ist schnell erreichbar – die enorme Vielfalt an Angeboten liegt übersichtlich und kompakt zusammen. Ulm besitzt ein gut ausgebautes öffentliches Nahverkehrssystem. Gute Busverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe Ihrer Wohnung. Auch der Hauptbahnhof ist schnell zu erreichen. Ulm liegt verkehrsgünstig an den Autobahnen A7 und A8.

CODE DU BIEN: 23069008 - 89073 Ulm

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 134.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist E. Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.05.2033. Endenergiebedarf beträgt 134,3 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die Energieeffizienzklasse ist E. **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: 23069008 - 89073 Ulm

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marion Leplat

Turm-gasse 13 Ulm
E-Mail: ulm@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com