

Ulm / Wiblingen

# Wohnen auf einer Ebene Eckbungalow mit viel Charme in Ulm-Wiblingen

Property ID: 24069006



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

**PURCHASE PRICE: 770.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5.5 • LAND AREA: 490 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen

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

Property ID: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen

## At a glance

Property ID	24069006
Living Space	ca. 145 m <sup>2</sup>
Available from	According to the arrangement
Rooms	5.5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1977
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	770.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 50 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

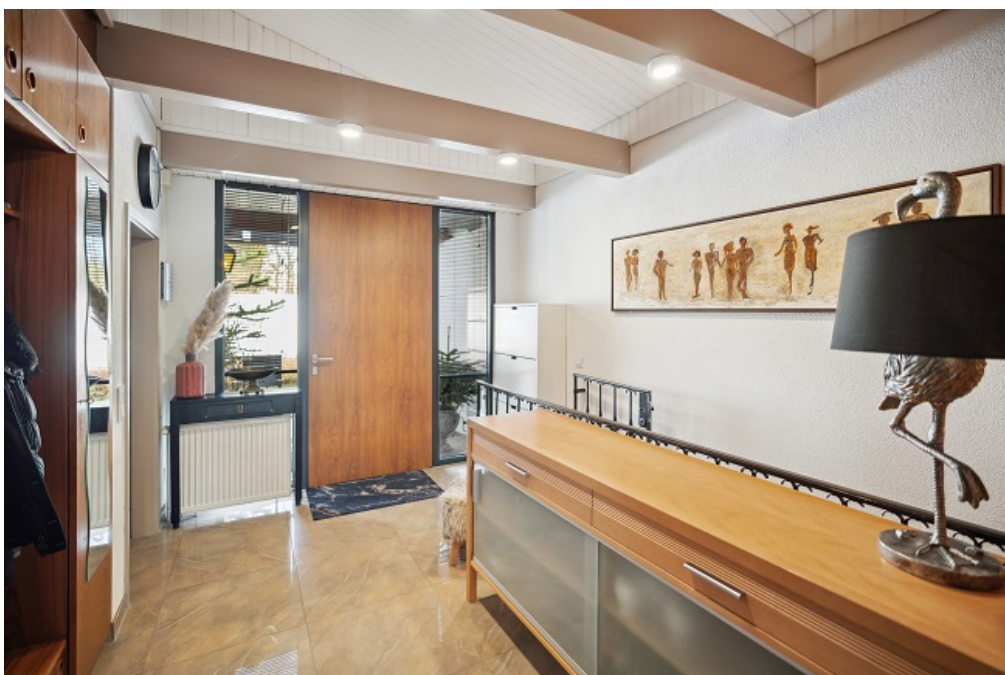
Property ID: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	112.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.12.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating		

Property ID: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen

## The property



Property ID: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen

## The property



Property ID: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen

## The property



Property ID: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen

## The property





Property ID: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen

## The property



Property ID: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen

## The property



Property ID: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen

## The property



Property ID: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen

## The property



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Property ID: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Wollen Sie wissen, was Ihre Immobilie wert ist?  
Das geht bei uns auf's Haus.

Nutzen Sie unser Angebot für eine kostenfreie und professionelle Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie.  
Gerne beraten wir Sie persönlich und individuell – jetzt Termin vereinbaren unter: 0731 - 97 93 89 0

Property ID: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen

## A first impression

Willkommen in diesem charmanten Bungalow, der auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein gemütliches Zuhause bietet. Mit den 5,5 Zimmern auf einer Ebene sowie der großen überdachten Terrasse bietet Ihnen diese Immobilie viel Raum für Gestaltungsmöglichkeiten. Das Objekt befindet sich in ruhiger und beliebter Lage in Ulm-Wiblingen. Es wurde 1977 in solider Massivbauweise errichtet und im Laufe der Jahre immer wieder saniert. Die letzte größere Sanierung erfolgte im Jahr 2015. Der Grundriss der Immobilie überzeugt! So ist der einladende Eingangs- und Flurbereich großzügig gestaltet und bietet ausreichend Platz für einen herzlichen Empfang und eine Garderobe. Das Wohnzimmer besticht durch seine Helligkeit und die außergewöhnliche Raumhöhe, die durch das Pultdach entsteht. Von hier aus gelangt man in den großen, teilweise überdachten Außenbereich mit Grillecke oder in den beheizten Wintergarten. Der Privatbereich mit Schlaf- und Büroräumen sowie dem großen Bad ist abgetrennt. Der ausgebaut und beheizte Keller, den man über eine stilvolle Treppe erreicht, bietet Raum für verschiedene Möglichkeiten. So kann der ca. 30 m<sup>2</sup> große Raum als Gästebereich, Büro oder Hobbyraum genutzt werden. Neben dem voll ausgestatteten Bad befindet sich hier auch der Technikraum. Abgerundet wird das attraktive Angebot durch zwei Garagen, die nur wenige Meter von der Immobilie entfernt sind. Bezug nach Vereinbarung Sollten wir mit diesem Angebot Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme über das Kontaktformular. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeitet werden können.

Property ID: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen

## Details of amenities

Details zur Immobilie:

- \* Eckbungalow (teilunterkellert)
- \* Grundstück ca. 490 m<sup>2</sup>
- \* Wohnfläche ca. 145 m<sup>2</sup>
- \* Hobbyraum im UG ca. 30 m<sup>2</sup>
- \* 2 Garagen
- \* ruhige Lage
- \* massiv gebaut
- \* Fußbodenheizung im Wohnbereich EG /Bad + WC
- \* beheizter Wintergarten inkl. Beschattung
- \* elektr. Rollläden
- \* großer Garten mit Grillbereich
- \* separates Badezimmer und Hobbyraum im UG

Renovierungen seit 2015

- \* Dach
- \* Elektrik
- \* Heizkörper
- \* Bäder/WC
- \* Fenster
- \* Anstrich / teilweise Dämmung außen
- \* Innenputz
- \* Bodenbeläge
- \* Haustür (Anschluss f. Fingerscan vorbereitet)

Property ID: 24069006 - 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: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 112.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist D. Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.12.2033 Endenergiebedarf beträgt 112,39 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. 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.

Property ID: 24069006 - 89079 Ulm / Wiblingen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)