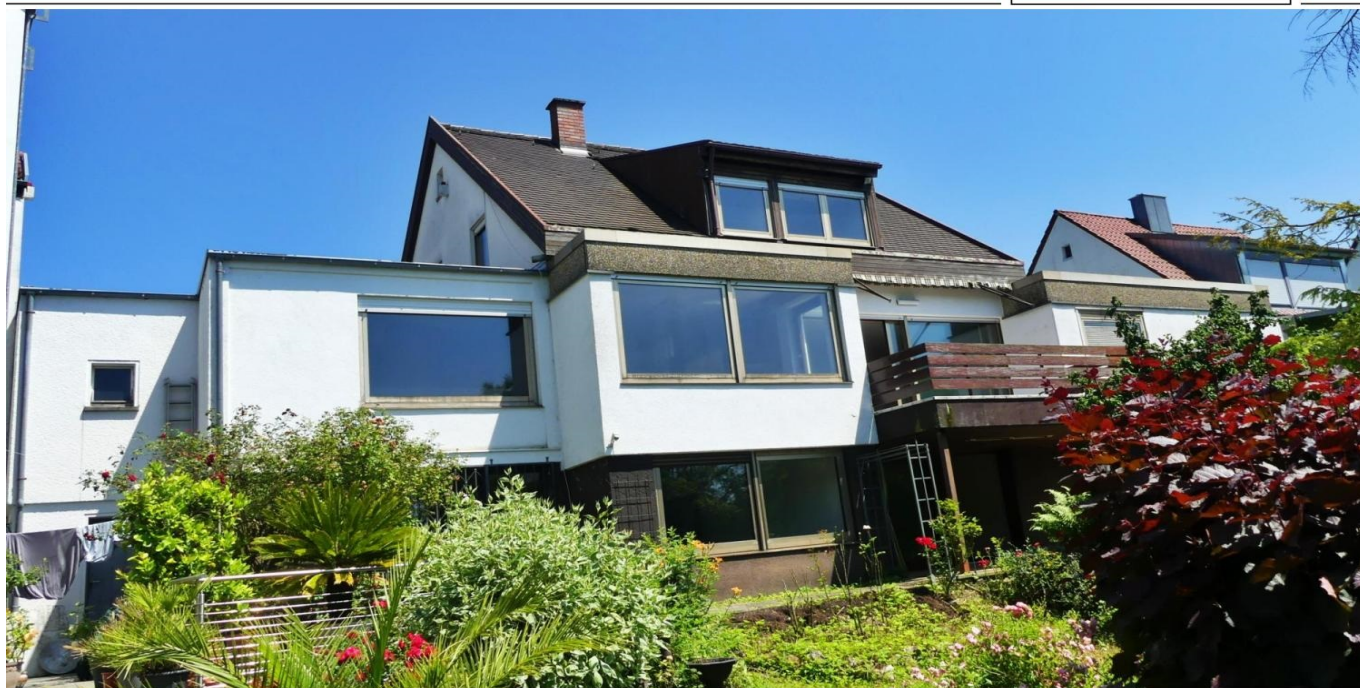


Ulm / Safranberg

# Lassen Sie sich inspirieren! - Sanierungsbedürftiges Architektenhaus in begehrter Lage

VP azonosító: 24069020



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

VÉTELÁR: 897.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 337 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 500 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24069020 - 89075 Ulm / Safranberg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24069020 - 89075 Ulm / Safranberg

## Áttekintés

VP azonosító	24069020
Hasznos lakótér	ca. 337 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	11
Hálósobák	7
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1956
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	897.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1992
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24069020 - 89075 Ulm / Safranberg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	08.02.2032
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	243.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G

VP azonosító: 24069020 - 89075 Ulm / Safranberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24069020 - 89075 Ulm / Safranberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24069020 - 89075 Ulm / Safranberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24069020 - 89075 Ulm / Safranberg

## Az ingatlan





VP azonosító: 24069020 - 89075 Ulm / Safranberg

## Az ingatlan



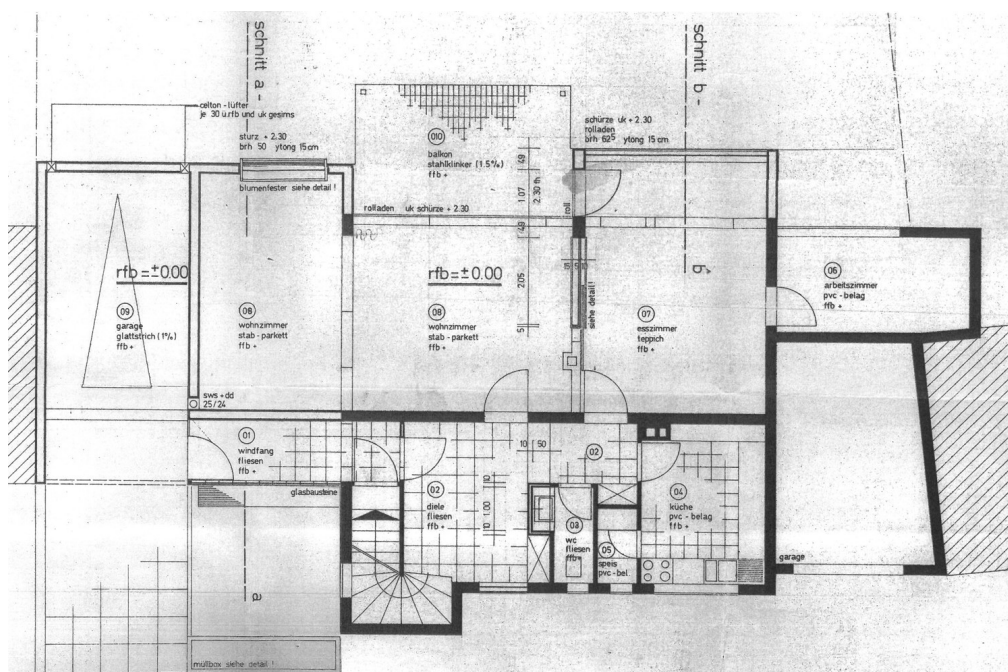
VP azonosító: 24069020 - 89075 Ulm / Safranberg

## Az ingatlan



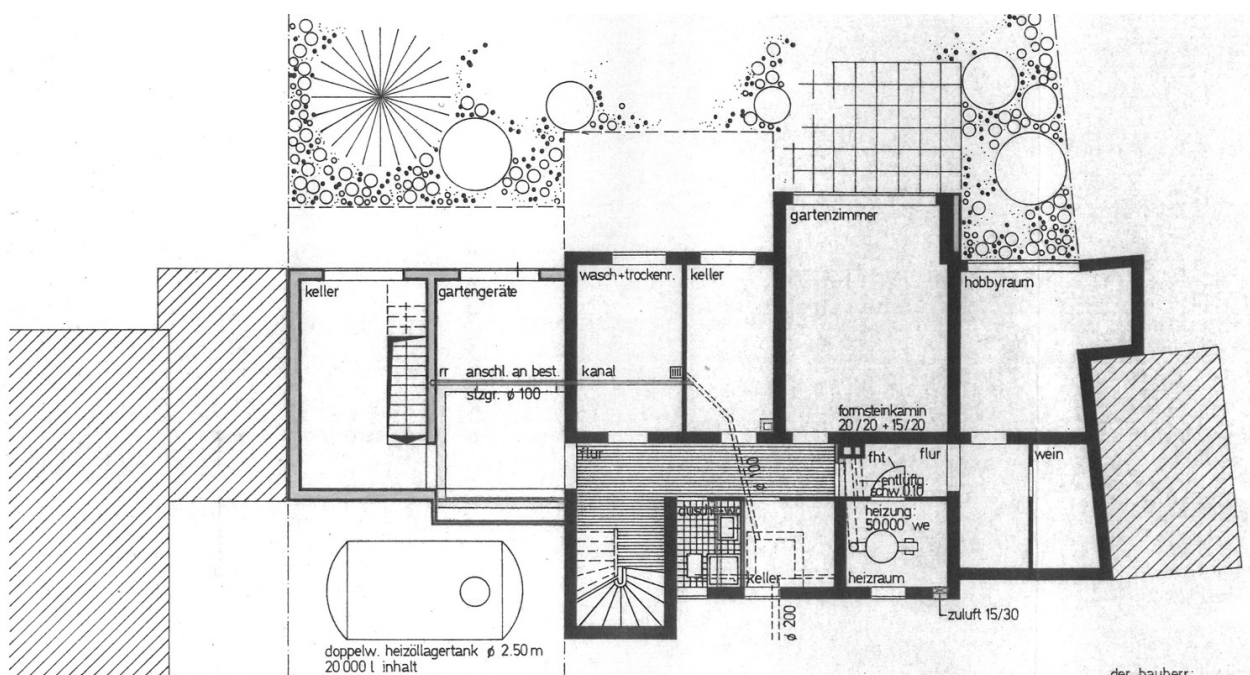
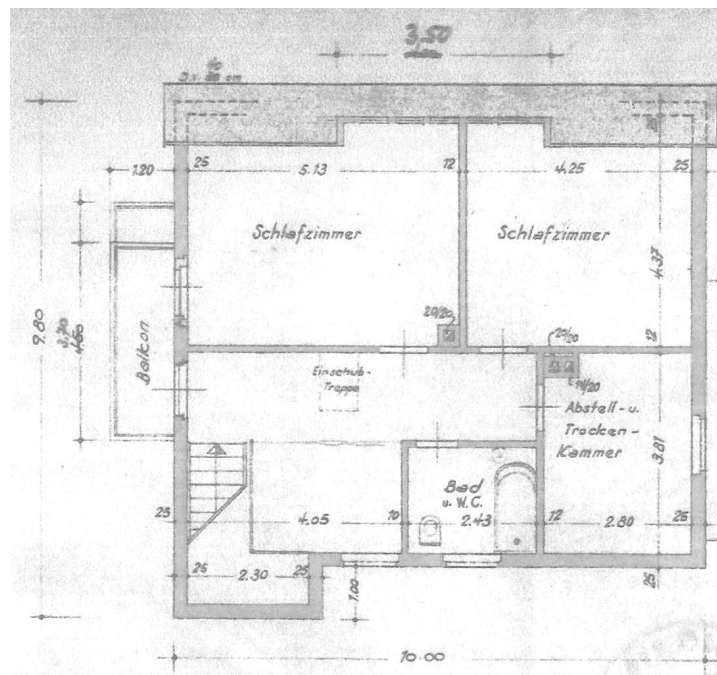
VP azonosító: 24069020 - 89075 Ulm / Safranberg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24069020 - 89075 Ulm / Safranberg

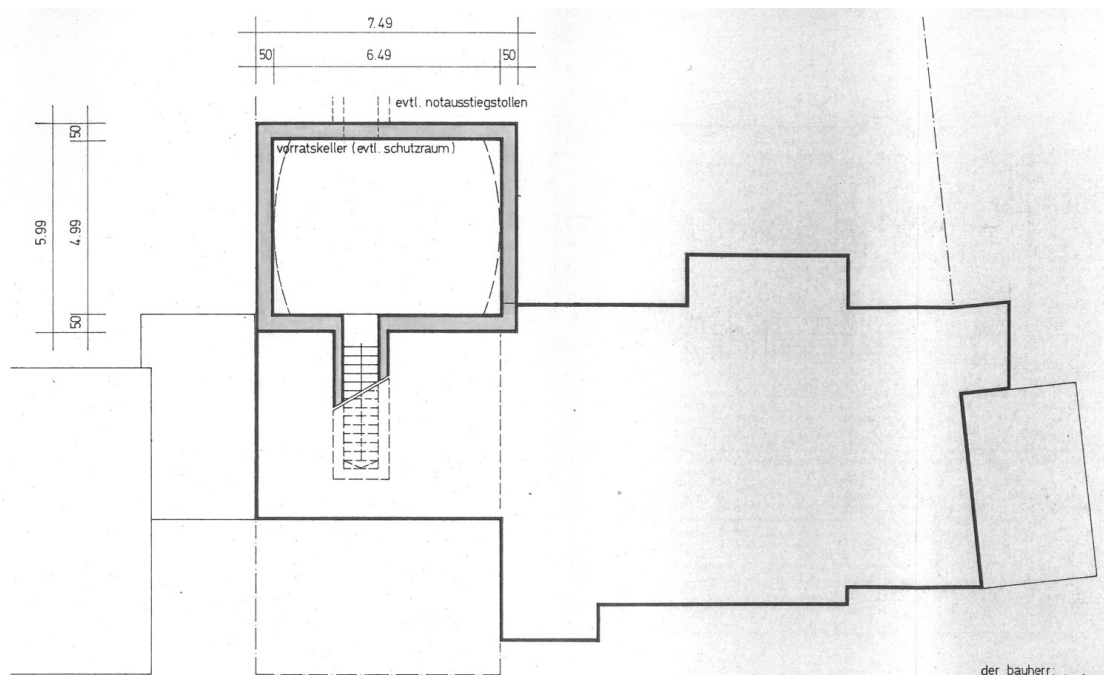
## Az ingatlan



der bauherr:

VP azonosító: 24069020 - 89075 Ulm / Safranberg

## Az ingatlan



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)

VP azonosító: 24069020 - 89075 Ulm / Safranberg

## Az ingatlan



**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**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

**Finanzierung  
berechnen**

VP azonosító: 24069020 - 89075 Ulm / Safranberg

## Az ingatlan

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](mailto:ulm@von-poll.com)



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

VP azonosító: 24069020 - 89075 Ulm / Safranberg

## Az els? benyomás

In begerter und ruhiger Lage am Safranberg in Ulm mit M?nsterblick pr?sentieren wir Ihnen ein Einfamilienhaus mit viel Potenzial. Die Immobilie, die sich auf einem ca. 500 m<sup>2</sup> gro?en Grundst?ck befindet, wurde im Jahr 1956 mit viel Liebe zum Detail erbaut und im Jahr 1969 saniert, durch einen Anbau erg?nzt und verf?gt derzeit ?ber eine Wohnfl?che von ca. 337 m<sup>2</sup>. Zur Verwirklichung pers?nlicher Vorstellungen stehen dem neuen Eigent?mer alle M?glichkeiten offen. Auch eine Vermietung der oberen Etage w?re m?glich. Mit entsprechenden Sanierungs- und Modernisierungskosten ist zu rechnen, da sich das Objekt in einem nicht mehr zeitgem?en Zustand befindet. Ein Bebauungsplan liegt vor. F?r weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verf?gung. Wir sind auf die Themen Renovierung und Sanierung vorbereitet. Schauen Sie sich um und verlieben Sie sich. Lassen Sie Ihre Wohntr?ume wahr werden! Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns ?ber Ihre Kontaktaufnahme ?ber das Kontaktformular. Die Bearbeitung von Anfragen ist nur mit vollst?ndigen Angaben (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) m?glich.



VP azonosító: 24069020 - 89075 Ulm / Safranberg

## Részletes felszereltség

- 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)

VP azonosító: 24069020 - 89075 Ulm / Safranberg

## Minden a helyszínr?!

Ulm zählt mit rund 127.000 Einwohnern zu den wachstumsstärksten Städten Süddeutschlands und bildet mit Neu-Ulm ein länderübergreifendes Doppelzentrum mit über 190.000 Einwohnern. Die Stadt an der Donau ist bekannt für ihr Ulmer Münster, dessen Kirchturm mit über 161 Metern der höchste der Welt ist. Zudem liegt Ulm geografisch perfekt zwischen den Landeshauptstädten von Baden-Württemberg und Bayern: Stuttgart und München. Ulm ist eine moderne und beliebte Wohn- und Arbeitsstadt mit einer hervorragenden Infrastruktur, einer starken Wirtschaft und einem fantastischen Freizeitangebot. Öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Im Umkreis von weniger als 10 km befinden sich unter anderem der Science Park, die Universitäts- und Rehabilitationskliniken, das Bundeswehrkrankenhaus und die Universität Ulm. Für den Fernverkehr bieten die Autobahnanschlüsse an die A7 und A8 sowie die Bahnlinie schnelle Verbindungen in alle Richtungen. Der nächstgelegene Verkehrsflughafen ist der Allgäu Airport bei Memmingen, der in ca. 45 Minuten zu erreichen ist. Größere Flughäfen sind Stuttgart (ca. 1 Stunde) und München (ca. 1 Stunde und 40 Minuten).

VP azonosító: 24069020 - 89075 Ulm / Safranberg

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24069020 - 89075 Ulm / Safranberg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)