

Ulm / Böfingen

Reihenmittelhaus - Wunderschönes Ambiente trifft Architektur und Design

????????? ??????????: 25069002



www.von-poll.com

???? ??????: 647.000 EUR • ??????????: ca. 152 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 218 m²

??????? ???????: 25069002 - 89075 Ulm / Böfingen

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

??????? ???????: 25069002 - 89075 Ulm / Böfingen

?? ??? ??????

??????? ????????	25069002	????? ??????	647.000 EUR
??????????	ca. 152 m²	??????????	Käuferprovision
????? ??????	????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
????????	6		MwSt.) des
????????	2		beurkundeten
????? ???????????	1982	????????	Kaufpreises
????? ???????????	1 x ??????	????????	???????
		???????????	
		???????	???????, WC
			???????????, ?????,
			???????????????
			???????, ????????

??????? ???????: 25069002 - 89075 Ulm / Böfingen

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

???? ???????????	ELECTRICITY
?????????????	21.05.2035
?????????????????	
??????? ???	
????? ???????????	???????????

?????????????????	BEDARF
???????????	
??????? ???????	127.00 kWh/m²a
???????????	
???????????	D
???????????????	
???????????	
????? ?????????????	1982
????????? ?? ??	
?????????????	
?????????????????	

??????? ???????: 25069002 - 89075 Ulm / Böfingen

?? ????????



??????? ?????????: 25069002 - 89075 Ulm / Böfingen

?? ????????



??????? ?????????: 25069002 - 89075 Ulm / Böfingen

?? ????????



??????? ?????????: 25069002 - 89075 Ulm / Böfingen

?? ????????



??????? ???????: 25069002 - 89075 Ulm / Böfingen

?? ????????



??????? ?????????: 25069002 - 89075 Ulm / Böfingen

?? ????????



??????? ???????: 25069002 - 89075 Ulm / Böfingen

?? ????????



??????? ?????????: 25069002 - 89075 Ulm / Böfingen

?? ????????



??????? ?????????: 25069002 - 89075 Ulm / Böfingen

?? ????????



??????? ???????: 25069002 - 89075 Ulm / Böfingen

?? ????????



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

??????? ???????: 25069002 - 89075 Ulm / Böfingen

?? ????????



VON POLL
IMMOBILIEN

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/ulm



VON POLL
FINANCE

**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Finanzierung
berechnen

??????? ?????????: 25069002 - 89075 Ulm / Böfingen

?? ????????

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.

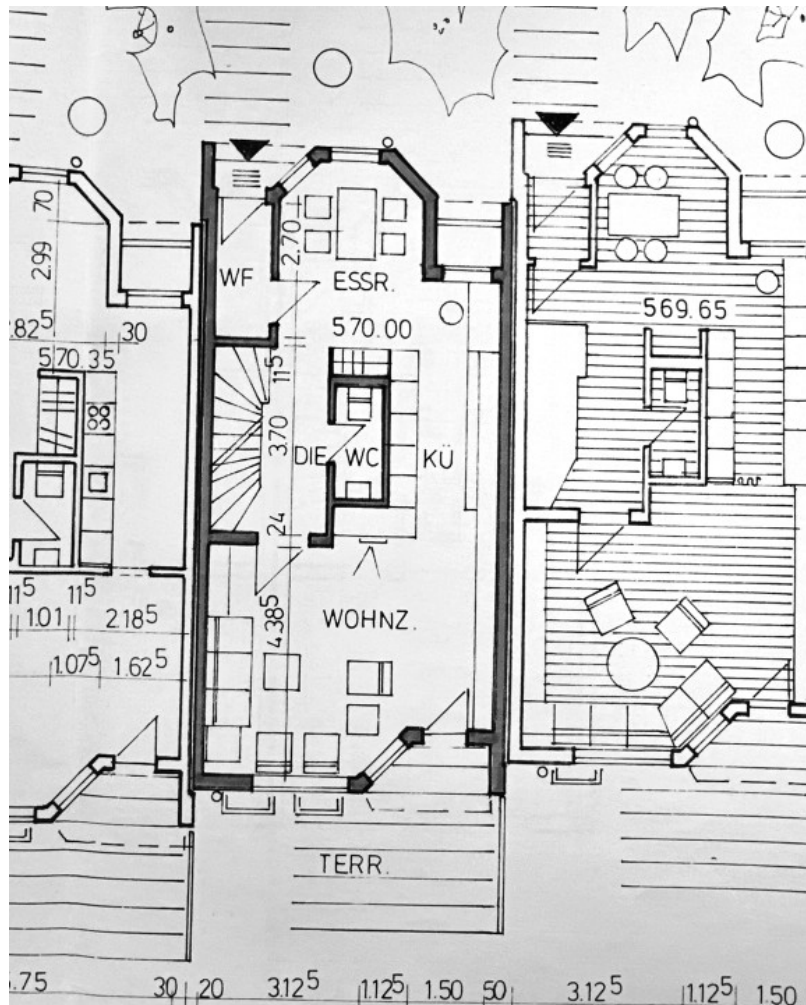
T.: 0731 - 97 73 89 0

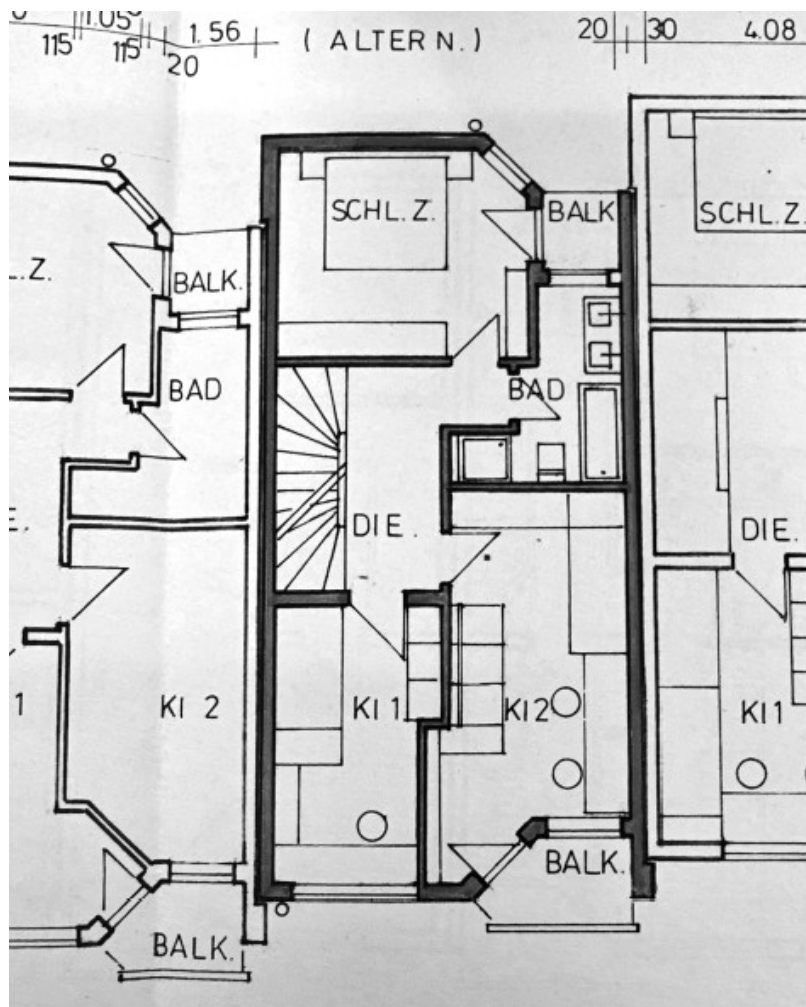
Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | ulm@von-poll.com

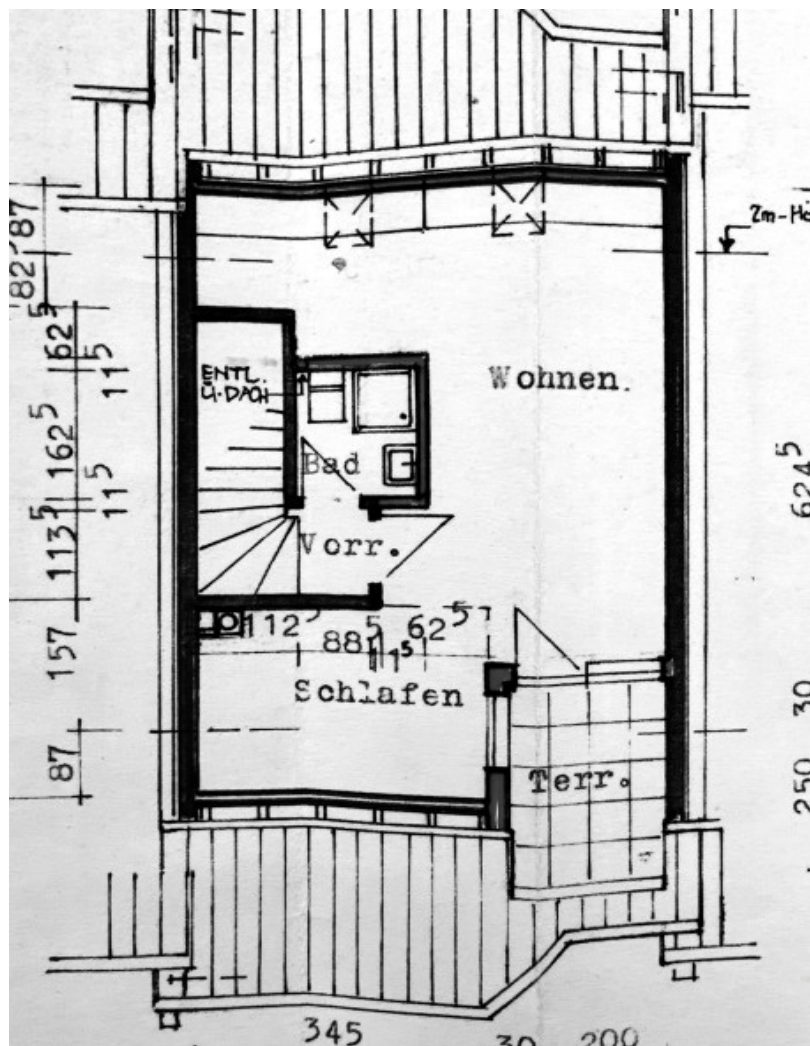
www.von-poll.com/ulm

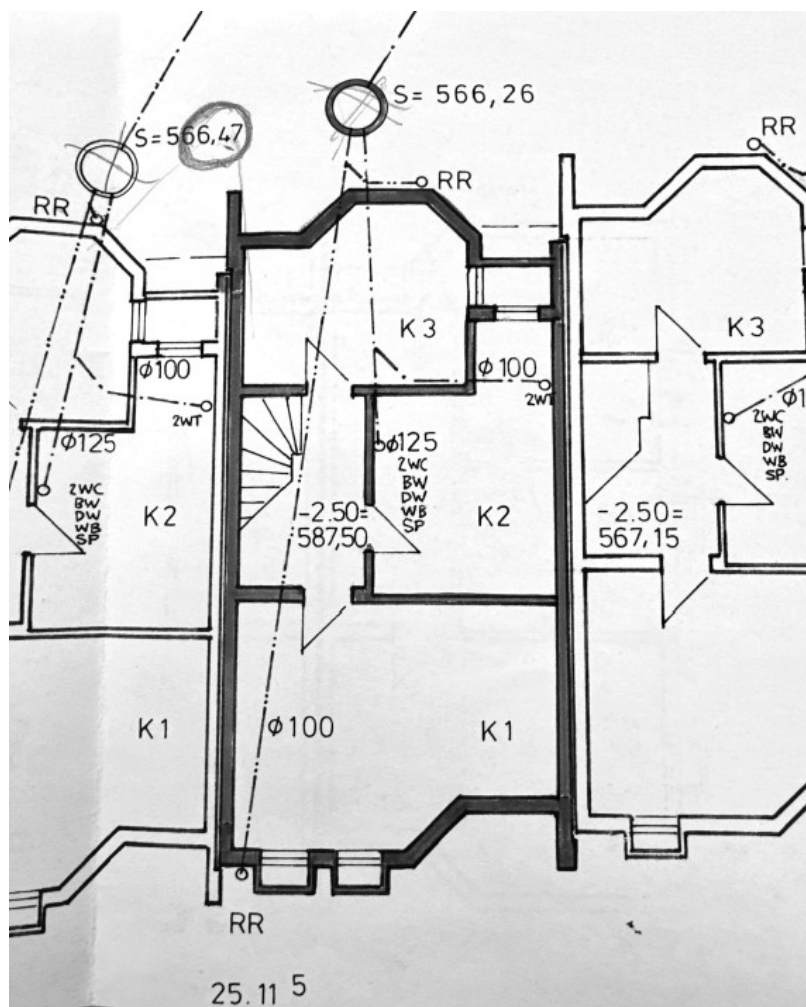
??????? ????????: 25069002 - 89075 Ulm / Böfingen

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ????????? ???? ?????????????.

??????? ???????: 25069002 - 89075 Ulm / Böfingen

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

Das exklusiv ausgestattete Reihenmittelhaus symbolisiert Design und Geschmack. Die Gestaltung der einzelnen Räume erfolgte jeweils in besonderer Weise und mit großer Liebe zum Detail.

Im Erdgeschoss spiegelt sich die Exklusivität des Hauses im gehobenen Stil der Ausstattung wider. Eine großzügig gestaltete Diele, die einen Garderobenbereich integriert, bildet die Grundlage für einen repräsentativen Empfangsbereich. Der offen gestaltete Ess- und Küchenbereich, der sich von hier aus öffnet, eignet sich ideal für gemeinsames Kochen, Gespräche oder den Ausklang des Tages in angenehmer Atmosphäre. Der separat gelegene Wohnbereich verfügt über einen direkten Zugang zur Terrasse und bietet somit einen ruhigen Rückzugsort zum Entspannen. Das Raumangebot wird durch ein Gäste-WC sowie einen praktischen Zugang zum Kellergeschoss ergänzt.

Das Obergeschoss umfasst drei helle Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Zwei der Räume verfügen über eigene Balkone mit freiem Blick, die als Rückzugsorte mit hoher Qualität zu bezeichnen sind. Das großzügig dimensionierte Badezimmer, welches über eine Badewanne verfügt, bietet den Bewohnern Raum für Ruhe und Regeneration.

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein weiterer großzügiger Raum, der Zugang zur Loggia bietet. Hierbei handelt es sich um einen geschützten Bereich, der individuell genutzt werden kann. Die Ausstattung mit einem zusätzlichen Badezimmer, das über eine Dusche verfügt, gewährleistet auch in diesem Fall eine komfortable und unabhängige Nutzung.

Das Untergeschoss umfasst zwei Abstellräume, die eine gute Nutzbarkeit aufweisen, sowie einen großzügig proportionierten Hauswirtschaftsraum. Dieser ist funktional durchdacht und eignet sich ideal für die Organisation des Haushalts oder die Lagerung.

Die Immobilie zeichnet sich durch eine klare Struktur, eine hochwertige Ausstattung und einen gepflegten Zustand aus. In einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung gelegen, eignet sich dieses Reihenmittelhaus ideal für Personen, die Wohnen und Arbeiten auf anspruchsvolle Weise miteinander verbinden möchten – diskret, stilvoll und mit Raum zur Entfaltung.

Eine separate, komplett renovierte Garage in direkter Nähe steht für den Fuhrpark zur Verfügung. Der Preis für die Garage ist im Kaufpreis enthalten.

??????? ???????: 25069002 - 89075 Ulm / Böfingen

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

- Designermöbel
- Elektro-Heizung
- Bodenbeläge: Teppichboden, Fliesen
- EBK
- Einbauschränke
- Markise

??????? ???????: 25069002 - 89075 Ulm / Böfingen

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

Böfingen ist ein Ortsteil im Nordosten von Ulm, der sich durch eine hohe Beliebtheit und eine signifikante Entwicklung auszeichnet. Die Straßenbahnlinie 1 verbindet den Stadtteil Böfingen unmittelbar mit der Ulmer Innenstadt sowie dem Hauptbahnhof und gewährleistet somit eine zügige und komfortable Verbindung ohne die Nutzung eines privaten Kraftfahrzeugs.

Der Stadtteil Ulms weist eine exzellente Infrastruktur auf. Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen – von der Allgemeinmedizin über die Zahnheilkunde bis hin zu den Fachärzten – sind im Stadtteil ansässig und gewährleisten eine umfassende medizinische Versorgung.

Böfingen zeichnet sich auch durch ein attraktives Umfeld aus. Es besteht ein vielfältiges Angebot an Bildungseinrichtungen, das wohnortnahe Bildungsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche gewährleistet. Dazu zählen Kindergärten, Grundschulen sowie eine Gemeinschaftsschule. Des Weiteren ist die gute ÖPNV-Anbindung Ulms zu erwähnen, welche eine schnelle Erreichbarkeit weiterführender Schulen ermöglicht.

In Böfingen steht eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Das Angebotsspektrum erstreckt sich von Supermärkten über Bäckereien und Apotheken bis hin zu kleineren Fachgeschäften und deckt somit den gesamten Bereich des täglichen Bedarfs ab.

Ein weiteres Merkmal, das die Attraktivität Böfingens erhöht, ist das breite Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Der Stadtteil verfügt über eine Vielzahl an Sportvereinen, Turnhallen, Tennisplätzen sowie ein gut ausgebautes Netz an Strecken für Spaziergänger und Jogger. Die in der Nähe befindlichen Grünflächen und das Naherholungsgebiet stellen ergänzend Raum für Bewegung und Erholung in der Natur bereit.

??????? ???????: 25069002 - 89075 Ulm / Böfingen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 127.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

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 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.

Alle im Exposé veröffentlichten Angaben, insbesondere zur (Wohn-)Fläche sowie (Wohn-)Flächenberechnungsmethode, sind ungeprüfte Angaben des

Auftraggebers und können vom aktuellen Stand abweichen.

Die (Wohn-)Flächenangaben stellen "circa"-Flächenangaben, also nur Näherungswerte, dar. Sämtliche im Exposé abgedruckten Grundrisspläne und Lichtbilder dienen lediglich der Visualisierung, sind nicht maßstäblich und können vom aktuellen Stand abweichen. Irrtum und Fehler bleiben vorbehalten.

??????? ???????: 25069002 - 89075 Ulm / Böfingen

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

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

Marion Leplat

Turm-gasse 13, 89073 Ulm
Tel.: +49 731 - 97 73 89 0
E-Mail: ulm@von-poll.com

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

www.von-poll.com