

Neu-Ulm / Ludwigsfeld

Luxuriöses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und idyllischem Garten

CODICE OGGETTO: 25069003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.645.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 355 m² • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 684 m²

CODICE OGGETTO: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25069003
Superficie netta	ca. 355 m ²
Vani	9
Bagni	4
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	1.645.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Teleriscaldamento Vapore	Consumo energetico	124.51 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.04.2031	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2006

CODICE OGGETTO: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



geehrter Herr Schme

Secret Sale

www.von-poll.com

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD®

www.von-poll.com/ulm

CODICE OGGETTO: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

La proprietà



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

CODICE OGGETTO: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

La proprietà

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.

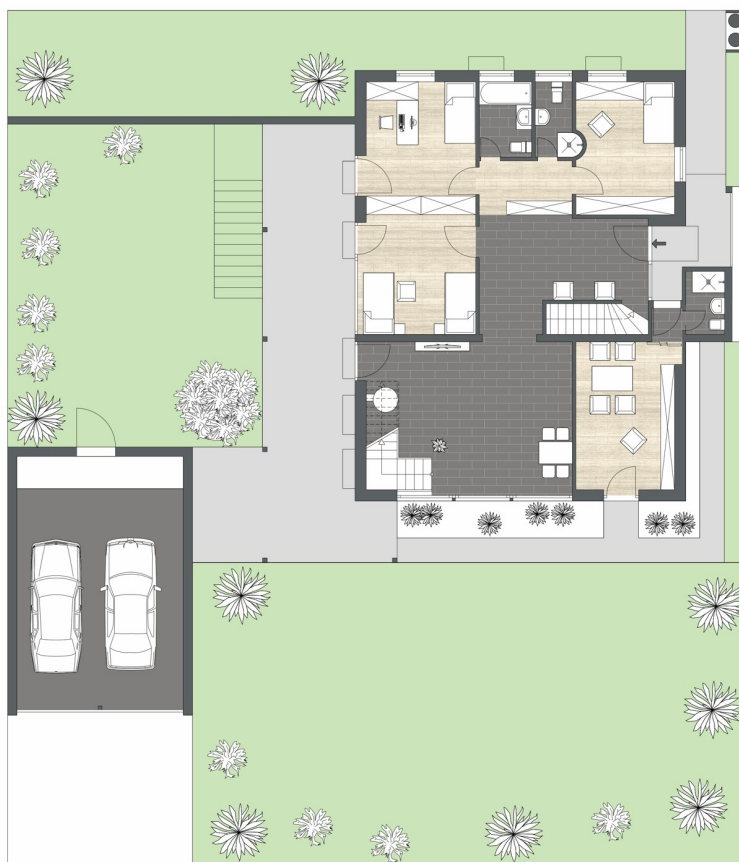
T.: 0731 - 97 73 89 0

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

www.von-poll.com/ulm

CODICE OGGETTO: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

Una prima impressione

Das im Jahr 1973 errichtete und im Jahr 2006 umfassend modernisierte Architektenhaus präsentiert sich in modernem Glanz. Die Wohnfläche von 355 m² verteilt sich auf drei Etagen und bietet ausreichend Raum für individuelle Gestaltung und exklusive Ansprüche.

Das Anwesen ist auf einem 684 m² großen, uneinsehbaren Grundstück gelegen und wird von einem ansprechenden Garten umgeben, der sowohl Erholung als auch Freizeitmöglichkeiten bietet. Vom Garten aus besteht Zugang zu einer Doppelgarage sowie zu einer großzügigen, überdachten Terrasse, die sich gleichermaßen für gesellige wie auch für ruhige Momente im Freien eignet.

Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen Flur, der zu drei hellen Zimmern führt. Ein Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist, bietet die Möglichkeit, sich zu entspannen. Das Gäste-WC ist mit einer Dusche versehen und sorgt so für zusätzlichen Komfort. Die Räumlichkeiten umfassen ein geräumiges Wohnzimmer mit Kamin und großer Fensterfront nach Süd-Südost. Es verfügt über einen Zugang zum Garten und lädt zum gemütlichen Beisammensein ein.

Im Obergeschoss befindet sich eine moderne Küche, die mit hochwertigen Geräten ausgestattet ist und viel Platz für kulinarische Entfaltung bietet. Vom Essbereich gelangt man durch eine große Schiebetür direkt auf den großen Balkon. Eine an den Essbereich angrenzende Bibliothek lädt zu gemütlichen Abenden ein. Ein weiterer Ort der Entspannung ist das Schlafzimmer, das mit einer eigenen Badewanne ausgestattet ist. Das Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen kleinen Balkon. Ein weiteres separates WC und ein Bad mit Dusche und Bidet runden das Angebot auf dieser Etage ab.

Im Untergeschoss befindet sich ein großer Raum mit Freisitz, der vielseitig genutzt werden kann. Ein Kellerraum mit Heizung, ein weiterer Kellerraum mit Natursteinboden, ein Heizungsraum und eine Waschküche bieten ausreichend Stauraum. Erwähnenswert ist der Raum mit Sauna, Ruhezone und Dusche - ein optimaler Rückzugsort für das Wohlbefinden.

Zusätzlich steht ein Appartement mit Bad zur Verfügung, das über einen separaten Zugang verfügt und als Einliegerwohnung genutzt werden kann.

Das Anwesen bietet eine perfekte Mischung aus luxuriösem Wohnkomfort, modernen Annehmlichkeiten und zwei separaten Gartenbereichen, die einen ruhigen und uneinsehbaren Rückzugsort bieten und somit ein unvergleichliches und vielseitiges

Wohnerlebnis für die ganze Familie darstellen.

CODICE OGGETTO: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

Dettagli dei servizi

- Dach komplett wärmegeklämt und erneuert (2018)
- EBK mit Geräten und Marmorarbeitsplatte
- Holzisolierungsglasfenster 2-fach Verglasung
- Außenjalousien
- Rollläden
- Markise
- Kamin
- Fernwärmeheizung
- Heizkörper
- Fußbodenheizung in den Bädern und im Sauna-/Wellnessbereich
- Bodenbelag: Parkett, Marmor und Fliesen
- Natursteinboden im Weinkeller
- Saunabereich mit großer Eckdusche und Ruhezone
- Doppelgarage mit elektrisch betriebenem Tor und zusätzlichem Platz für Fahrräder und Gartengeräte
- Grundwasserpumpe für den Garten (geht nicht auf Zähler der SWU) mit Verteilnetz

CODICE OGGETTO: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

Tutto sulla posizione

Ludwigsfeld bietet mit dem Naturschutzgebiet rund um den Ludwigsfelder Badensee mit Kiosk, Sanitäranlagen, Kinderspielplatz, Tischtennis und Beachvolleyball viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Im Winter kann man hier Schlittschuhlaufen. Schöne Rad- und Spazierwege führen am Donauufer in die Neu-Ulmer und Ulmer Innenstadt. Ein Steg über die Donau ermöglicht zudem eine kurze Reise zum Ulmer Naherholungsgebiet "Friedrichsau", das mit seinen angenehmen Plätzen, dem Tiergarten und einem wechselnden kulturellen Angebot überzeugt.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, wie Bäckereien, Metzgereien, Supermärkte etc., sowie Ärzte, Apotheken, Handwerksbetriebe, Banken, Kindergärten, Schulen und zahlreiche weitere Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Stadtbushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Autobahnauffahrt ist in alle Richtungen in ca. 10 Autominuten erreichbar.

Die Entfernung zur Neu-Ulmer/Ulmer Innenstadt beträgt ca. 3-4 km.

CODICE OGGETTO: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.4.2031.

Endenergiebedarf beträgt 124.51 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

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.

CODICE OGGETTO: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Marion Leplat

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com