

Ulm

# Wohnen am Gänsturm: Wohn-und Geschäftshaus in attraktiver Lage in Ulm

Número da propriedade: 24069022

NEUER PREIS



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

PREÇO DE COMPRA: 2.450.000 EUR • ÁREA: ca. 559 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 17 • ÁREA DO TERRENO: 302 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24069022 - 89073 Ulm

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24069022 - 89073 Ulm

## Numa vista geral

Número da propriedade	24069022
Área	ca. 559 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	17
Quartos	9
Casas de banho	4
Ano de construção	1930
Tipo de estacionamento	7 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	2.450.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2002
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 400 m <sup>2</sup>
Móveis	Cozinha embutida

Número da propriedade: 24069022 - 89073 Ulm

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	134.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	24.05.2033	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1930

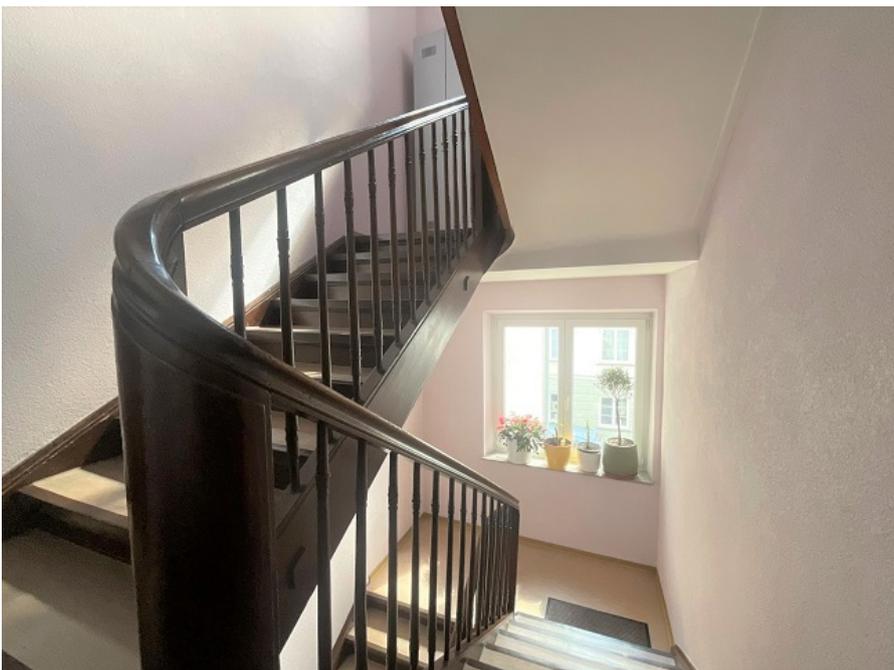
Número da propriedade: 24069022 - 89073 Ulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24069022 - 89073 Ulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24069022 - 89073 Ulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24069022 - 89073 Ulm

## O imóvel



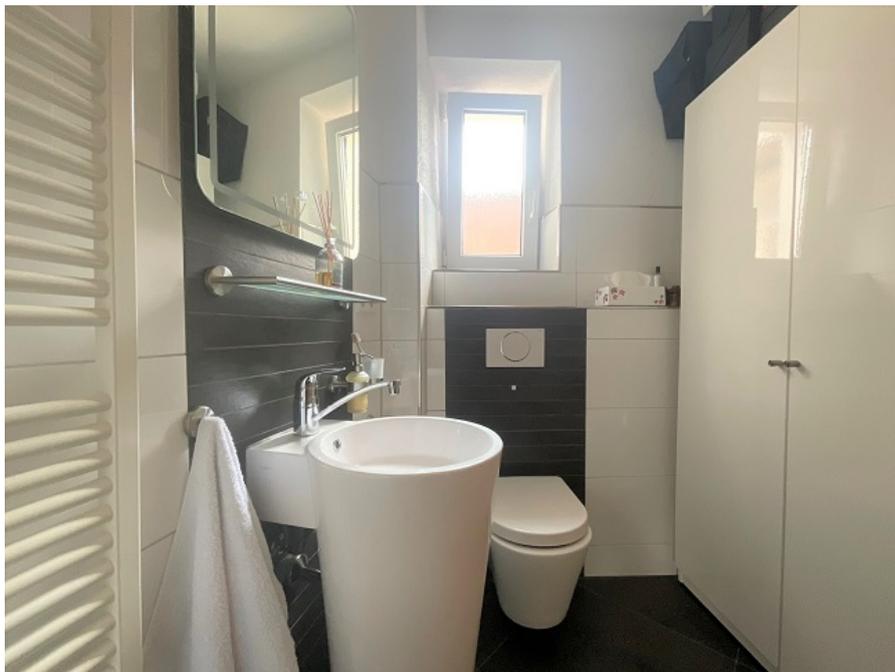
Número da propriedade: 24069022 - 89073 Ulm

## O imóvel



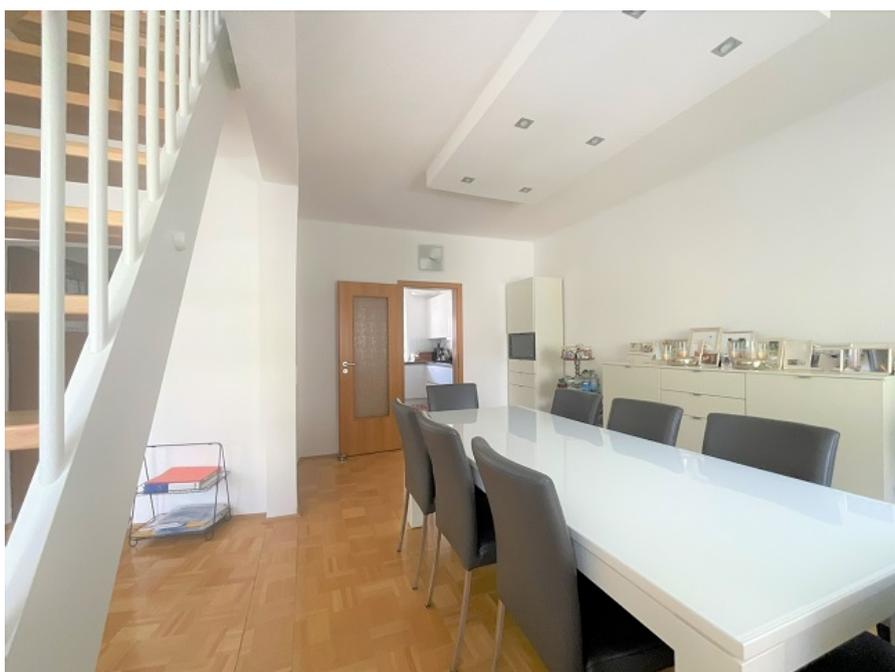
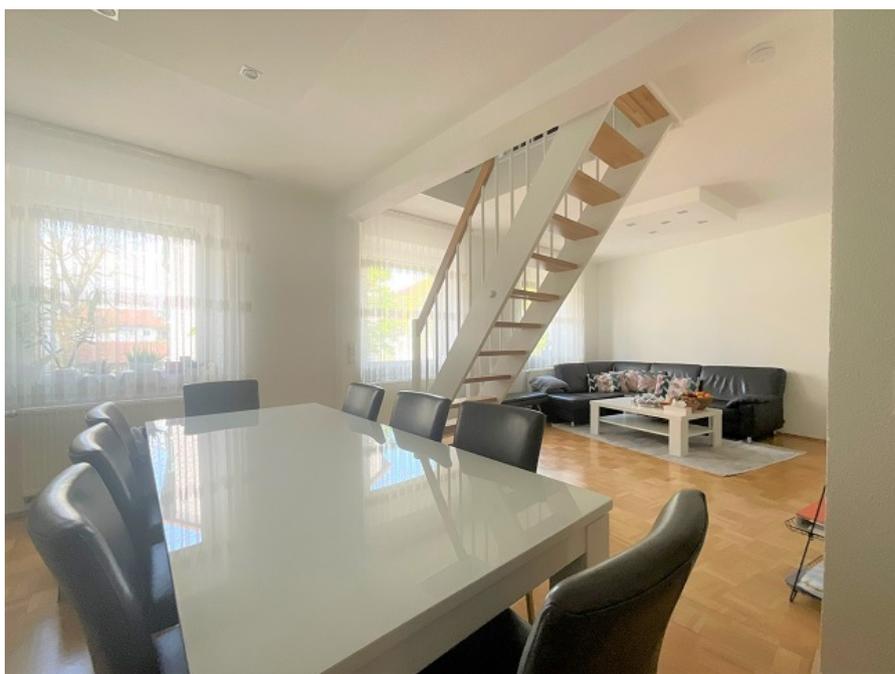
Número da propriedade: 24069022 - 89073 Ulm

## O imóvel



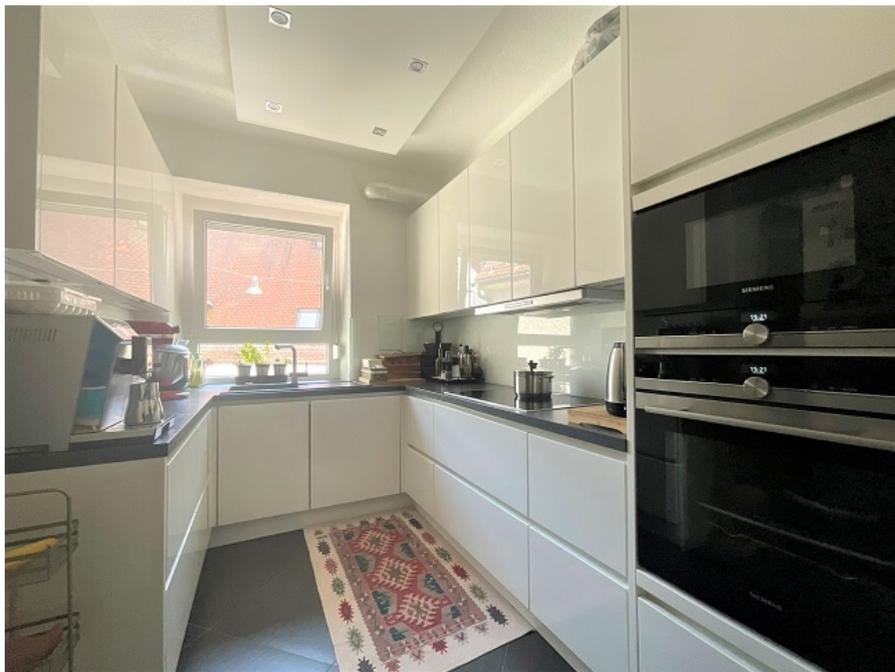
Número da propriedade: 24069022 - 89073 Ulm

## O imóvel



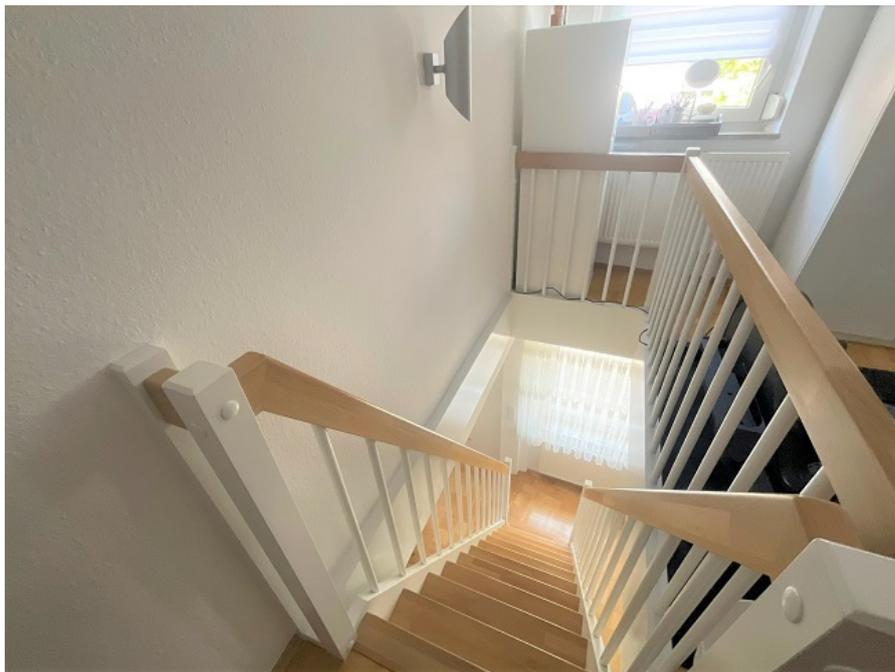
Número da propriedade: 24069022 - 89073 Ulm

## O imóvel



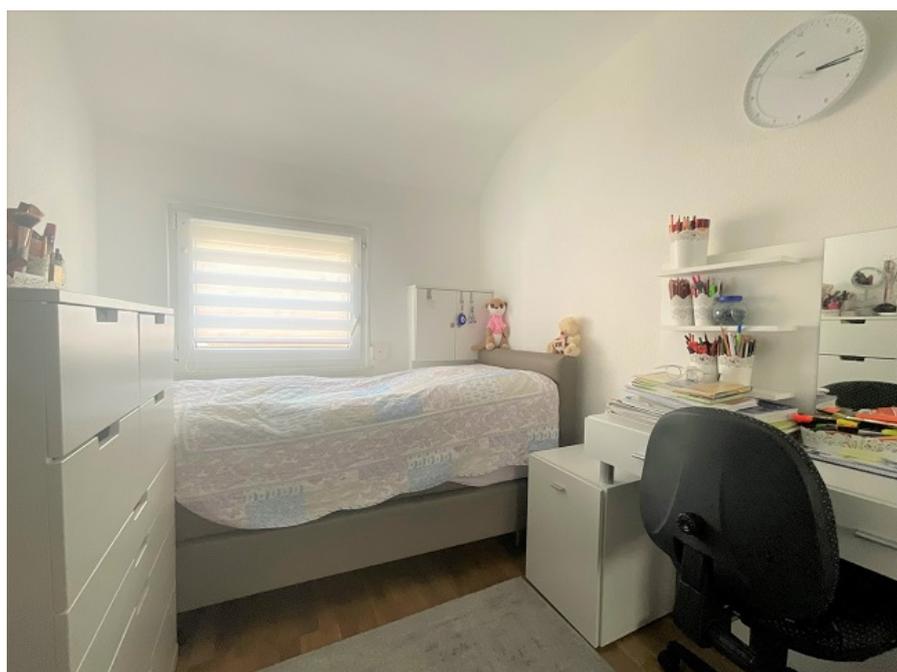
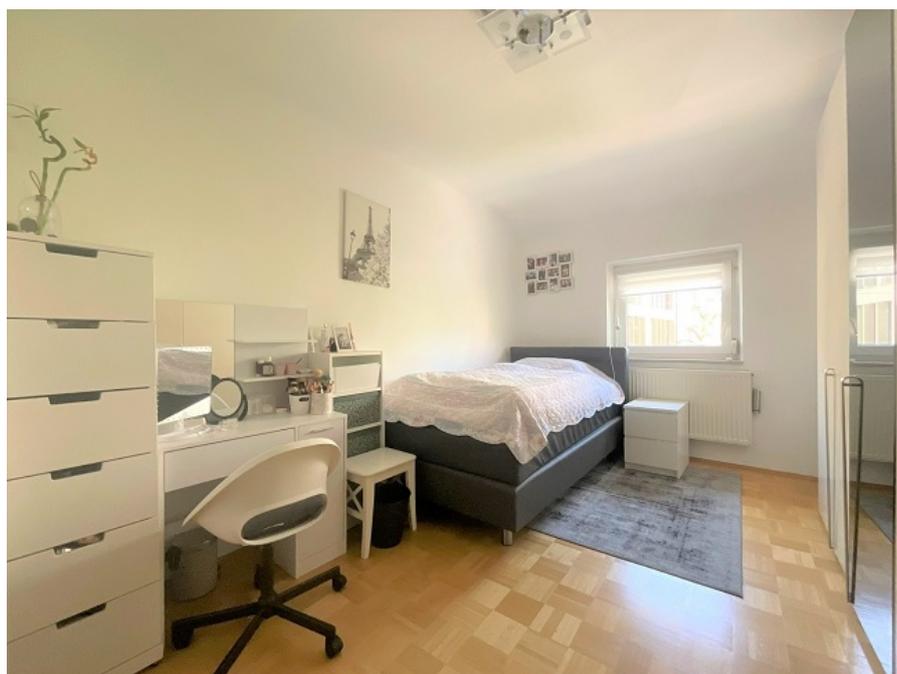
Número da propriedade: 24069022 - 89073 Ulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24069022 - 89073 Ulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24069022 - 89073 Ulm

## O imóvel





Número da propriedade: 24069022 - 89073 Ulm

## Plantas dos pisos



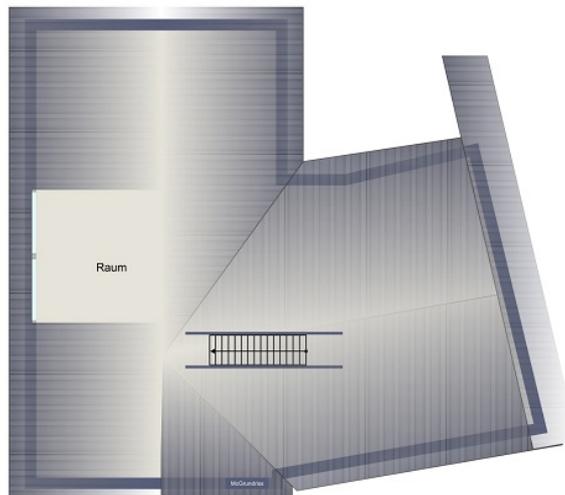
Erdgeschoss



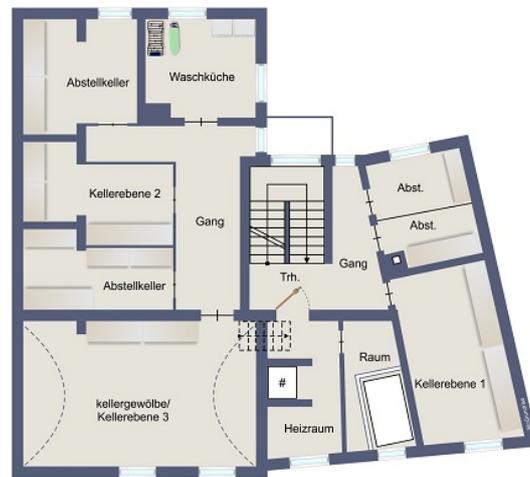
1.Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24069022 - 89073 Ulm

## Uma primeira impressão

Das MFH liegt am Gänsturm in der Ulmer Innenstadt.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein im Jahr 1930 errichtetes, massives Wohn- und Geschäftshaus, welches drei Vollgeschosse umfasst und auf drei weiteren Ebenen unterkellert ist.

Das Gebäude aus den 30er Jahren entspricht einer soliden Architektur. Wunderschön geschwungene Rundbögen schmücken die Fassade im Erdgeschoss.

Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 559 m<sup>2</sup>, die sich auf eine Bürofläche im Erdgeschoss und vier Wohneinheiten verteilt. Das Treppenhaus ist lichtdurchflutet. Der Dachboden ist bereits teilweise zu Wohnraum ausgebaut und könnte zukünftig eine weitere Wohneinheit zur Vermietung bieten.

Die drei kernsanierten Kellerebenen verfügen über ca. 400 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Diese große Fläche bietet vielfältige Nutzungs- und Lagermöglichkeiten.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss profitiert von der zentralen Lage.

Die Immobilie befindet sich seit vielen Jahren in privatem Eigentum und wird von den Eigentümern selbst bewohnt und verwaltet. Eine Aufteilung mit Teilungserklärung ist nicht vorhanden. Bei einem Verkauf der Immobilie wird eine Vermietung mit den derzeitigen Eigentümern bis zum endgültigen Auszug vereinbart.

Von 1999 bis 2001 wurde das Gebäude, beginnend vom Keller bis zum Dachboden, eingehend kernsaniert und komplett mit neuen Fenstern, Türen, Bodenbelägen, Leitungen/Rohre, neuer Elektrik, Sanitär und einer neuen Heizung ausgestattet.

Zu dieser Immobilie könne optional 7 Außenstellplätze erworben werden.

Der Kaufpreis der Immobilie ist verhandelbar.

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.

Número da propriedade: 24069022 - 89073 Ulm

## Detalhes do equipamento

- Wohn- und Geschäftshaus in Bestlage Innenstadt Ulm
- 5. Wohneinheit im DG möglich; bereits teilweise zu Wohnraum ausgebaut
- ca. 400 m<sup>2</sup> Lager- und Nutzfläche im Untergeschoss
- Kernsanierung 1999 - 2001- Top Zustand
- Heizung: Gas-Umlaufheizer mit Warmwasserbereitung
- Fenster Kunststoff 2fach verglast, Rolläden
- Elektrik, Rohre, Leitungen, Bodenbeläge, Türen, Sanitär neu
- gute Raumaufteilung / Grundrisse
- Wohnräume gesamt mit Parkett
- 4 Einbauküchen
- EG: 1 Gewerbeeinheit/Büro - ca. 120 m<sup>2</sup>
- EG: 1-Zimmer Wohnung - ca. 35 m<sup>2</sup>
- 1. OG: 4-Zimmer Wohnung - ca. 100 m<sup>2</sup>
- 1. OG + 2. OG: 4,5-Zimmer Maisonettewohnung - ca. 120 m<sup>2</sup>  
(kann in 2 Wohnungen wieder umgewandelt werden - 1x 50 m<sup>2</sup> + 1x 70 m<sup>2</sup>)
- 2. OG: 3-Zimmer-Wohnung - ca. 70 m<sup>2</sup>
- DG: 3 Räume bereits ausgebaut mit Heizung + separates WC: Ausbau zur Wohneinheit möglich - ca. 80 m<sup>2</sup>
- UG: über 3 Ebenen 400 m<sup>2</sup> sanierte Lager- bzw. Nutzfläche

Número da propriedade: 24069022 - 89073 Ulm

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich am Gänsturm, einem beliebten Wohngebiet 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.

Número da propriedade: 24069022 - 89073 Ulm

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.5.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 134.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número da propriedade: 24069022 - 89073 Ulm

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marion Leplat

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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