Blaubeuren / Seißen – Blaubeuren

# Platz für die Familie und neue Perspektiven

*Objektnummer: 26069018*



KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 675 m²

Objektnummer: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen – Blaubeuren


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen – Blaubeuren

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26069018 |
| Wohnfläche | ca. 250 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1995 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 699.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen – Blaubeuren

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 06.07.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 157.9 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | E |
| Baujahr laut Energieausweis | 1995 |

Objektnummer: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen – Blaubeuren

# Die Immobilie





Objektnummer: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen – Blaubeuren

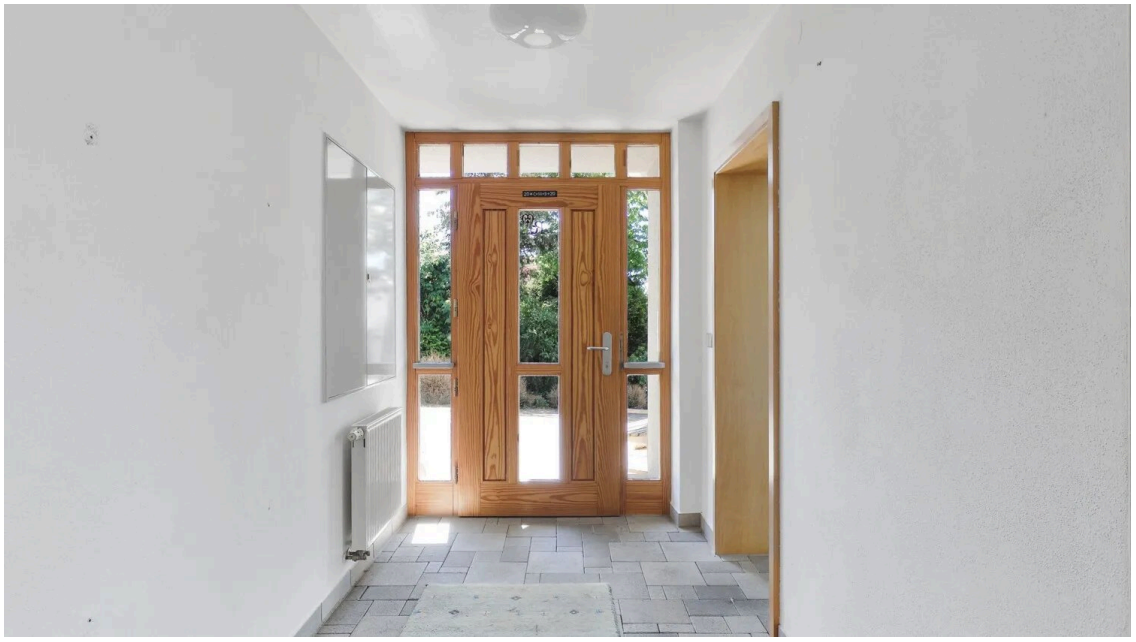
# Die Immobilie





Objektnummer: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen – Blaubeuren

# Die Immobilie





Objektnummer: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen – Blaubeuren

# Die Immobilie

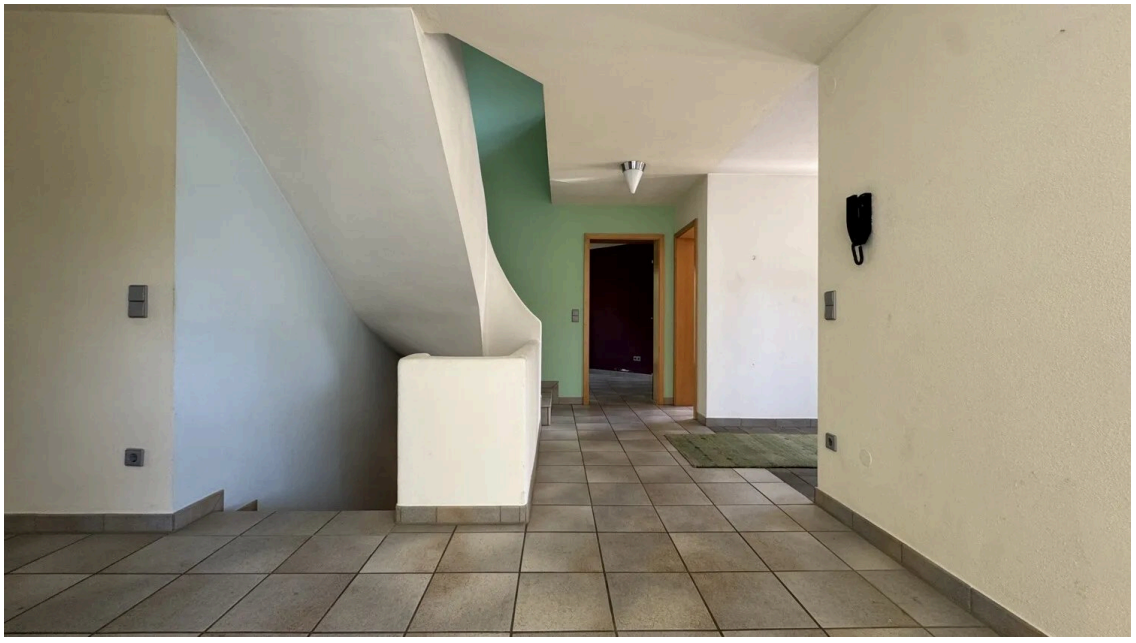




Objektnummer: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen – Blaubeuren

# Die Immobilie





Objektnummer: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen – Blaubeuren

# Die Immobilie





Objektnummer: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen – Blaubeuren

# Die Immobilie





Objektnummer: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen – Blaubeuren

# Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN

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 of the World | www.von-poll.com/ulm

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

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

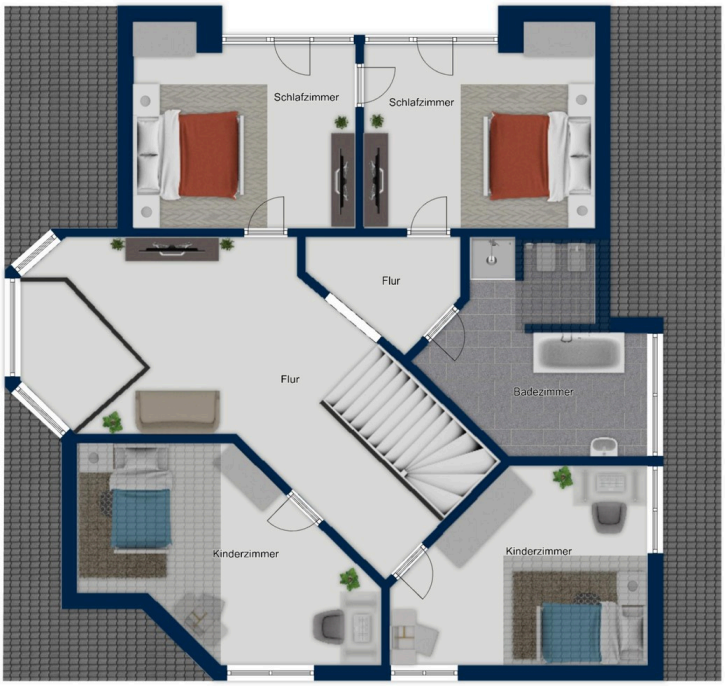
Objektnummer: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen – Blaubeuren

# Grundrisse




Wohnzimmer
Flur
Küche
Speisekammer
Flur
Büro
Büro
Gäste-WC


Werkstatt
Hauswirtschaftsraum
Heizungsraum
Zwischenkeller
Flur
Zimmer
Flur
Badezimmer
Abstellraum
Werkstatt


Schlafzimmer
Schlafzimmer
Flur
Flur
Badezimmer
Kinderzimmer
Kinderzimmer

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen – Blaubeuren

# Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1995 in solider Massivbauweise errichtete Familienanwesen vereint Großzügigkeit, Helligkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Bereits beim Betreten entfaltet das Zusammenspiel aus der geschwungenen Treppe und der offenen Architektur seine besondere Wirkung: Die Ebenen gehen fließend ineinander über und schaffen ein außergewöhnlich großzügiges Raumgefühl.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich überzeugt mit seinen großzügigen Fensterflächen und schafft eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Der Kachelofen sorgt insbesondere in den Wintermonaten für Behaglichkeit und macht diesen Bereich zum natürlichen Mittelpunkt des Familienlebens.

Die offene Galerie verleiht dem Obergeschoss seinen besonderen Charakter. Sie schafft ein beeindruckendes Raumgefühl, verbindet die Ebenen auf harmonische Weise und unterstreicht die helle, offene Architektur des Hauses. Vier Schlafzimmer bilden den privaten Rückzugsbereich und überzeugen mit einer angenehmen Wohnatmosphäre. Hochwertiger Parkettboden sorgt dabei für eine warme, stilvolle und behagliche Atmosphäre. Der Balkon erweitert den Wohnbereich und bietet einen schönen Blick in das grüne Umfeld.

Auch funktional überzeugt die Immobilie mit einem durchdachten Gesamtkonzept. Die Kombination aus großzügigen Wohnflächen, flexibel nutzbaren Räumen sowie umfangreichen Nutzflächen schafft ideale Voraussetzungen für Familien, das Arbeiten von zu Hause oder individuelle Hobbys.

Ein vollständig unterkellertes Untergeschoss eröffnet vielfältige Möglichkeiten – von der Werkstatt über einen Fitness- oder Hobbybereich bis hin zur Realisierung einer privaten Sauna. Ein begehbarer Dachboden, der zusätzlichen Stauraum bietet, rundet das großzügige Platzangebot ab.

Das rund 675 m² große Grundstück bietet mit seinem eingewachsenen Garten ein hohes Maß an Privatsphäre. Ein liebevoll angelegter Teich, ein Gartenhaus sowie ein Gewächshaus fügen sich harmonisch in das Gesamtbild ein. Die überdachte Terrasse eröffnet vielseitige Möglichkeiten – ob als geschützter Essplatz, gemütliche Sitzecke oder stilvolle Außenküche.

Dieses Familienanwesen verbindet naturnahes Wohnen mit einem großzügigen Platzangebot und einer Architektur, die Offenheit und Wohnqualität in den Mittelpunkt stellt.

Objektnummer: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen – Blaubeuren

# Ausstattung und Details

- Ca. 250 Quadratmeter Wohnfläche auf sieben Zimmern
- Galerie mit offenem Raumgefühl
- Offener Wohn- und Essbereich mit Kachelofen
- Vier Schlafzimmer
- Holz- und Holz-Alufenster (westseitig)
- Vollunterkellert bis unter die Garage
- Integrierter Wäscheabwurf
- Garten mit Teich, Gartenhaus und Gewächshaus
- Ein Balkon und zwei Terrassen
- Doppelgarage sowie 4 Außenstellplätze
- Fliesen und Parkett

Objektnummer: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen – Blaubeuren

# Alles zum Standort

Seißen/Steigziegelhütte, ein Ortsteil von Blaubeuren auf der Schwäbischen Alb, verbindet naturnahes Wohnen mit einer familienfreundlichen Umgebung. Das Wohngebiet zeichnet sich durch seine ruhige Atmosphäre aus. Ein nahegelegenes Waldgebiet lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein.
Die Blaubeurer Innenstadt befindet sich nur rund drei Kilometer entfernt und bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Das attraktive Wohnumfeld vereint Erholung, kurze Wege und eine hohe Lebensqualität.

Die Universitätsstadt Ulm ist in rund 20 Fahrminuten erreichbar und bietet ein umfangreiches Angebot an Arbeitsplätzen, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten.
Die Bundesstraße 28 sorgt für eine schnelle Anbindung in die jeweilige Richtung Ulm oder Metzingen/Reutlingen. Der Bahnhof Blaubeuren mit regelmäßigen Regionalexpress-Verbindungen befindet sich ebenfalls in kurzer Distanz. Über die nahegelegene Autobahn A8 bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Stuttgart und München.

Objektnummer: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen – Blaubeuren

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26069018 - 89143 Blaubeuren / Seißen – Blaubeuren

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Saur

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com