Ulm / Böfingen

Ein Zuhause mit viel Raum – bereit für ein neues Kapitel

Objektnummer: 26069026



KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26069026 - 89075 Ulm / Böfingen

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

Objektnummer: 26069026 - 89075 Ulm / Böfingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26069026
Wohnfläche	ca. 85 m²
Etage	3
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	319.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26069026 - 89075 Ulm / Böfingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	86.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.10.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26069026 - 89075 Ulm / Böfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069026 - 89075 Ulm / Böfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069026 - 89075 Ulm / Böfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069026 - 89075 Ulm / Böfingen

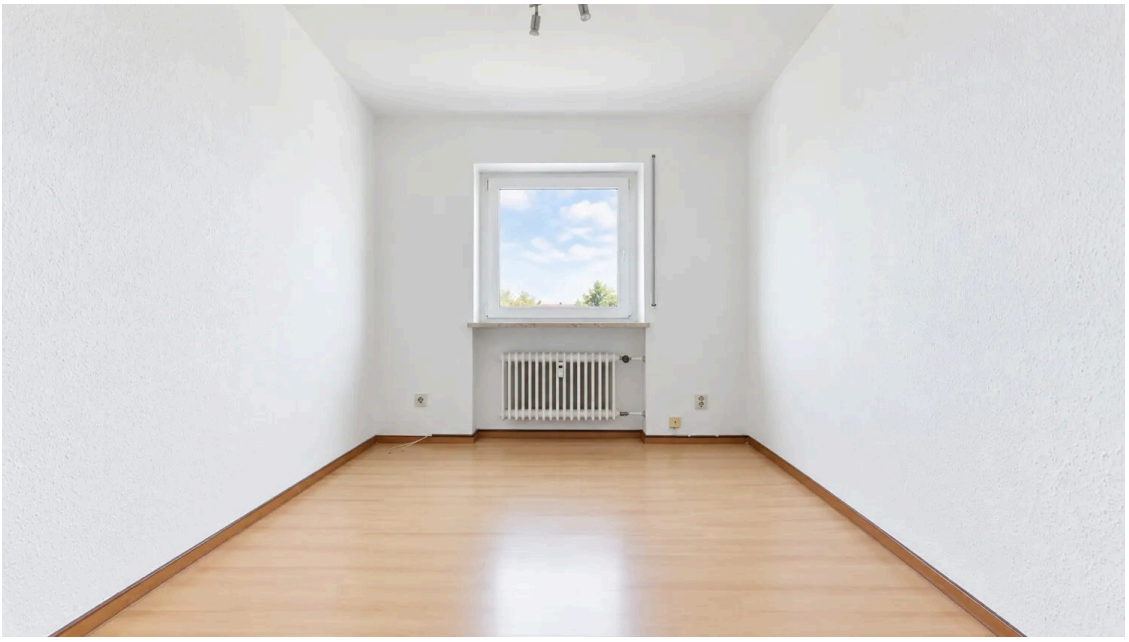
Die Immobilie





Objektnummer: 26069026 - 89075 Ulm / Böfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069026 - 89075 Ulm / Böfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069026 - 89075 Ulm / Böfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069026 - 89075 Ulm / Böfingen

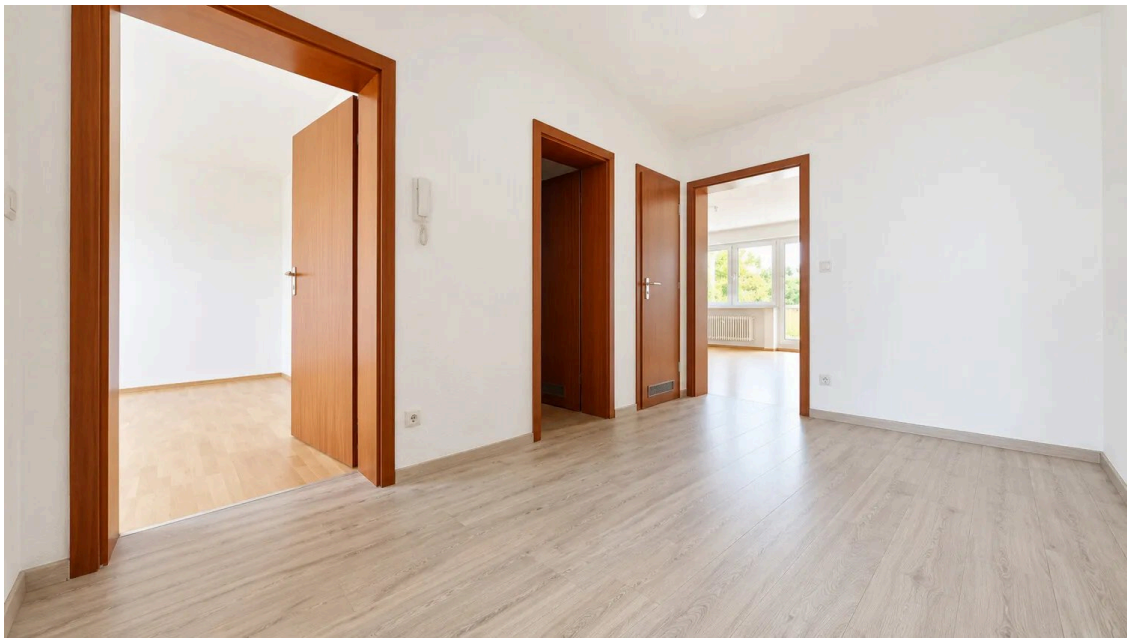
Die Immobilie





Objektnummer: 26069026 - 89075 Ulm / Böfingen

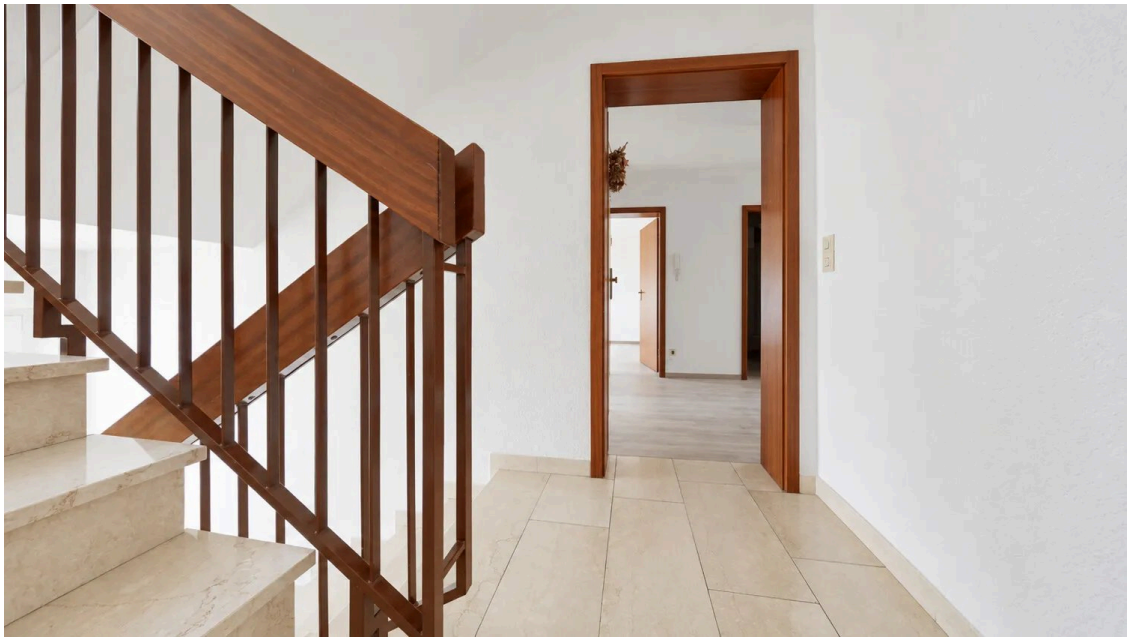
Die Immobilie





Objektnummer: 26069026 - 89075 Ulm / Böfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069026 - 89075 Ulm / Böfingen

Die Immobilie



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: 26069026 - 89075 Ulm / Böfingen

Grundrisse



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: 26069026 - 89075 Ulm / Böfingen

Ein erster Eindruck

Viel Licht, ein großzügiger Grundriss und ein schöner Blick ins Grüne, diese gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung bietet viel Platz zum Ankommen und Wohlfühlen.

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1983. Durch ihre erhöhte Lage präsentiert sie sich angenehm hell und eröffnet einen schönen Weitblick über die grüne Umgebung, bei guter Sicht reicht der Blick teilweise sogar bis zu den Alpen.

Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum großen Balkon. Dieser bietet viel Platz für eine gemütliche Sitz- oder Essecke und erweitert den Wohnbereich in den wärmeren Monaten um einen attraktiven Platz im Freien. Zwei weitere gut geschnittene Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen.

Auch die Nebenräume sind erfreulich großzügig und praktisch geplant. Das geräumige Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche, ein zusätzliches Gäste-WC sowie ein eigener Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgen für Komfort und zusätzlichen Stauraum im Alltag.

Die Wohnung sowie das Gebäude selbst wurden in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. Dazu zählen Fenster und Rollläden, die Gasheizungsanlage, die Balkonbrüstung, die Fassadensanierung sowie die umfassende Sanierung der Tiefgarage. In der Wohnung wurden zudem die Bodenbeläge erneuert und die Wohnräume frisch gestrichen.

Das Wohnhaus liegt auf einem großzügigen Grundstück am Ende einer Sackgasse. Zusammen mit dem grünen Umfeld, dem schönen Weitblick und der gleichzeitig guten Anbindung entsteht eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und kurzen Wegen.

Die Wohnung befindet sich seit dem Jahr 2000 im Eigentum der heutigen Eigentümer und wurde nicht vermietet. Sie ist gepflegt, sofort bezugsfrei und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, einzelne Bereiche nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten und weiterzuentwickeln.

Für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen über das Kontaktformular gerne zur Verfügung. Damit wir Ihre Anfrage zeitnah bearbeiten können, bitten wir um die Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse)..

Objektnummer: 26069026 - 89075 Ulm / Böfingen

Ausstattung und Details

Ausstattungsdetails
•3,5-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss
•Helle und großzügig geschnittene Wohnräume
•Großzügiger Wohn- und Essbereich
•Großer Balkon mit schönem Blick ins Grüne
•Geräumiges Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
•Separates Gäste-WC
•Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
•Wohnräume mit Raufasertapete, frisch gestrichen
•TV- und Internetanschlüsse in den Wohnräumen
•Eigener Tiefgaragenstellplatz (im Kaufpreis enthalten)
•Weitere Stellmöglichkeiten vor dem Gebäude
•Großzügiges Grundstück
•Ruhige Wohnlage am Ende einer Sackgasse
•Sofort bezugsfrei
Sanierungen und Modernisierungen
•2014: Gasheizungsanlage
•2024: 3-fach verglaste Kunststofffenster und Rollläden
•2024: Bodenbeläge in weiten Teilen der Wohnung
•2024: Bodenbelag im Badezimmer
•2024: Sanierung der Außenfassade ohne zusätzliche Wärmedämmung
•2024: Balkonbrüstung
•2025: Parkettboden im Wohnzimmer
•2025: Umfassende Sanierung der Tiefgarage

Objektnummer: 26069026 - 89075 Ulm / Böfingen

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im Ulmer Stadtteil Böfingen in einem gewachsenen Wohngebiet, das durch eine angenehme Mischung aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern geprägt ist.

Die Straßenbahn ist bequem zu Fuß erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Ulmer Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte und Apotheken befinden sich ebenfalls im Stadtteil und sind auf kurzen Wegen erreichbar.

Auch mit dem Auto ist die Lage gut angebunden. Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen bestehen schnelle Verbindungen zur B10 sowie zur A8 und A7, ideal auch für Berufspendler.

Zahlreiche Grünflächen und die Nähe zur Natur bieten zudem einen hohen Freizeit- und Erholungswert. So verbindet die Lage stadtnahes Wohnen mit einem angenehm grünen Wohnumfeld.

Objektnummer: 26069026 - 89075 Ulm / Böfingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.10.2028
Endenergiebedarf beträgt 86,3 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Ergas
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 26069026 - 89075 Ulm / Böfingen

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