Ulm – Mitte

Lichtdurchflutetes Apartment mit Balkon in der Ulmer City

Objektnummer: 26069031



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26069031 - 89073 Ulm – Mitte

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

Objektnummer: 26069031 - 89073 Ulm – Mitte

Auf einen Blick

Objektnummer	26069031
Wohnfläche	ca. 120 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1895

Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26069031 - 89073 Ulm – Mitte

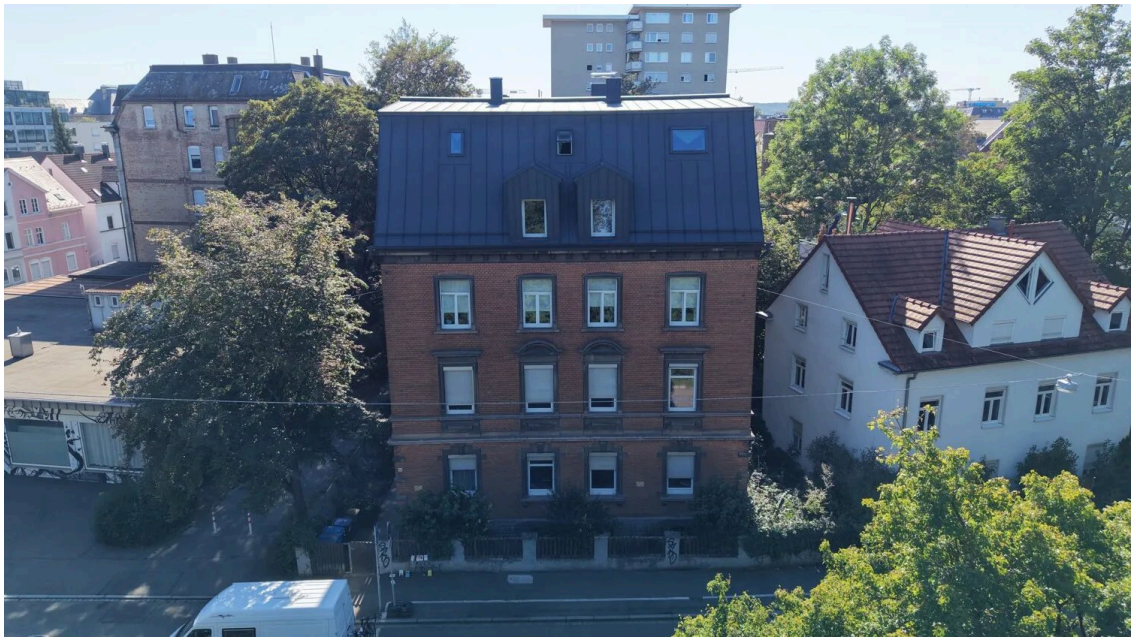
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	217.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.10.2031	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1900

Objektnummer: 26069031 - 89073 Ulm – Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26069031 - 89073 Ulm – Mitte

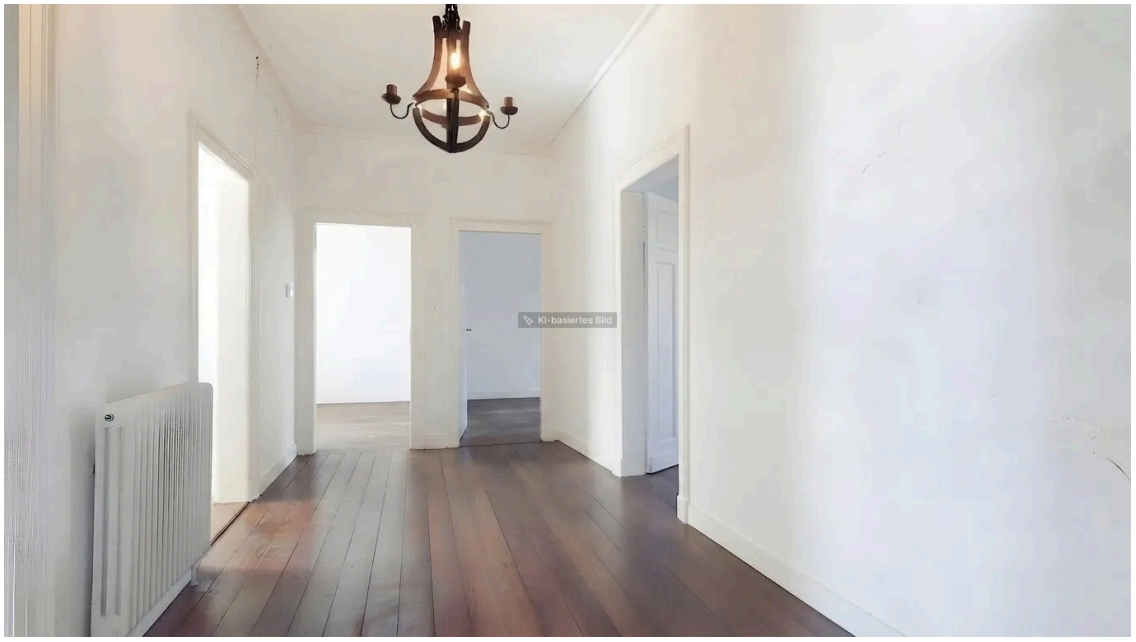
Die Immobilie

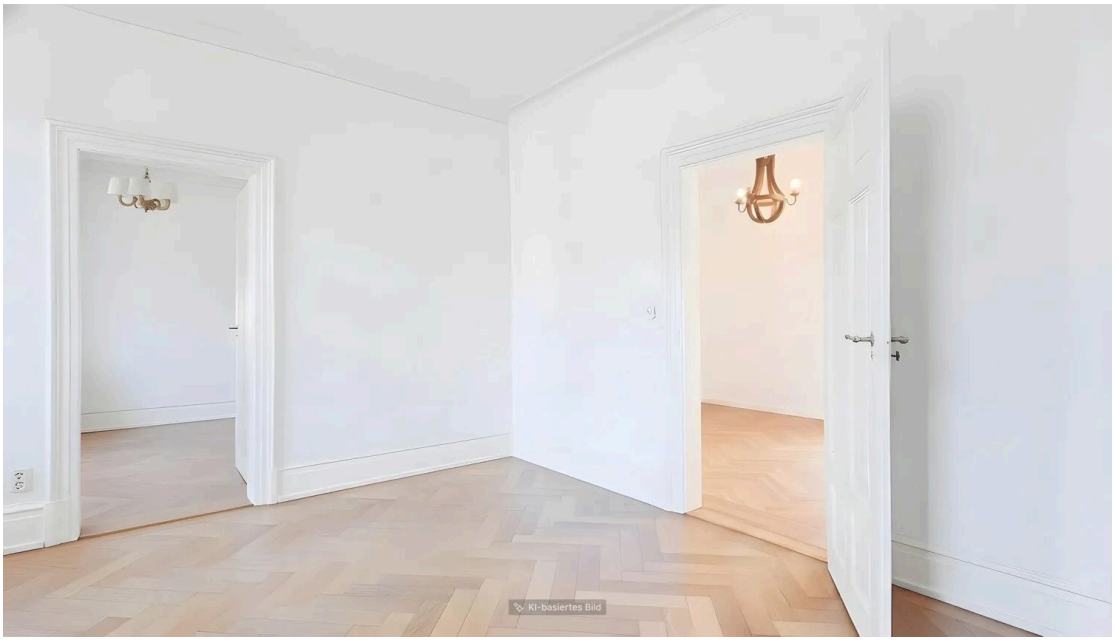




Objektnummer: 26069031 - 89073 Ulm – Mitte

Die Immobilie

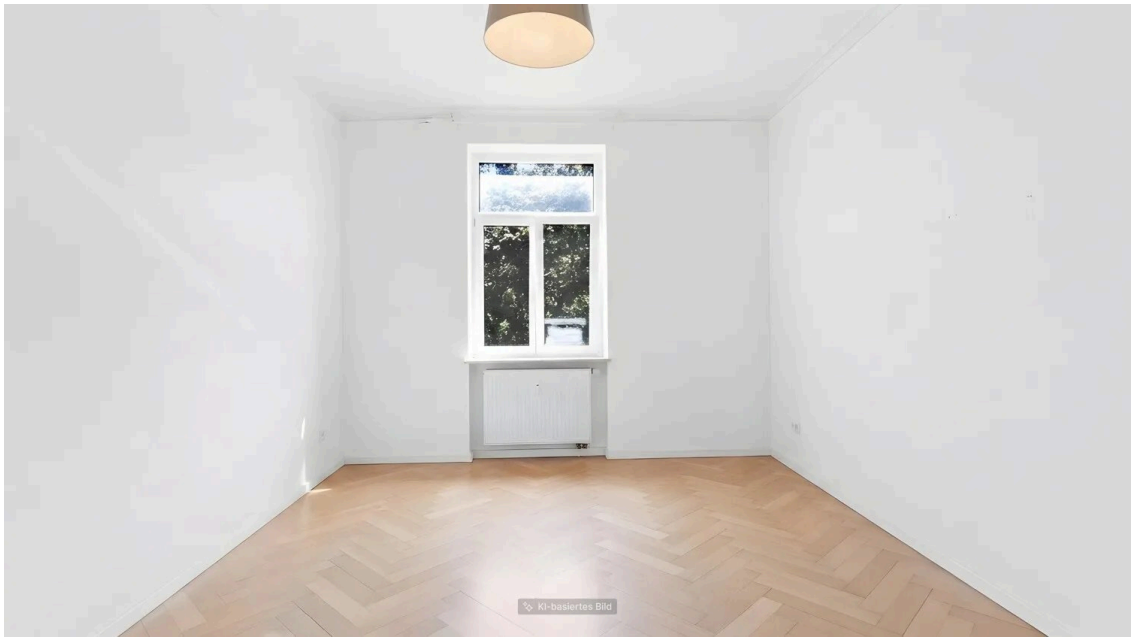




Objektnummer: 26069031 - 89073 Ulm – Mitte

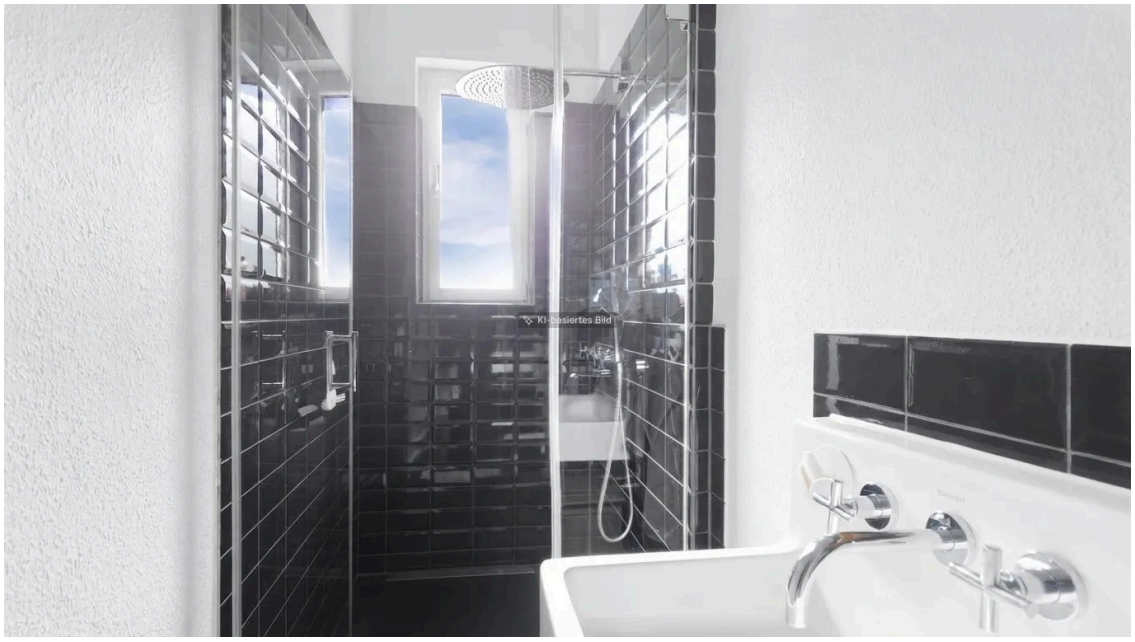
Die Immobilie





Objektnummer: 26069031 - 89073 Ulm – Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26069031 - 89073 Ulm – Mitte

Die Immobilie





Objektnummer: 26069031 - 89073 Ulm – Mitte

Die Immobilie



Objektnummer: 26069031 - 89073 Ulm – Mitte

Ein erster Eindruck

Diese 4-Zimmer-Wohnung vereint den unverwechselbaren Charakter eines klassischen Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur vier Wohneinheiten und ist derzeit vermietet. Nähere Informationen zum bestehenden Mietverhältnis erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der besondere Charme der Immobilie spürbar. Großzügige Raumhöhen von rund 2,94 Metern, originale Holzdielen, stilvolles Fischgrätparkett sowie die markante Klinkerfassade verleihen dem Objekt eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein gemütlicher Schwedenofen sorgt zusätzlich für ein behagliches Ambiente.

Die weiße Einbauküche sowie das modern ausgestattete Badezimmer in Schwarz und das separate WC wurden mit hochwertigen Materialien gestaltet. Pflegeleichte PU-Böden, ausgewählte italienische Wandfliesen und eine großzügige, bodengleiche Regendusche unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenbrennwertheizung.

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem die Erneuerung der Heizungsanlage einschließlich Heizkörper und Leitungen, die größtenteils modernisierten Wasser- und Elektroleitungen, der Einbau isolierverglaster Kunststofffenster sowie die umfassende Sanierung von Bad und Gäste-WC. Darüber hinaus wurde der Kamin mit einem neuen Innenrohr ausgestattet. Auch am Gemeinschaftseigentum wurde kontinuierlich investiert: Die Dachsanierung wurde 2023 abgeschlossen, die Fenster im Treppenhaus wurden 2022/2023 teilweise erneuert. Die bereits vorhandenen Westbalkone wurden kürzlich erneuert und werten die Immobilie zusätzlich auf.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei großzügige Kellerabteile, darunter ein Gewölbekeller, sowie ein separates Speicherabteil im Dachgeschoss. Ein gemeinschaftlicher Waschraum und eine Trockenfläche im Keller stehen den Bewohnern ebenfalls zur Verfügung.

Eine außergewöhnliche Altbauwohnung mit viel Charakter, gepflegter Ausstattung und attraktiver Lage – ideal als langfristige Kapitalanlage oder perspektivisch auch zur Eigennutzung.

Objektnummer: 26069031 - 89073 Ulm – Mitte

Ausstattung und Details

- 4-Zimmer-Altbauwohnung im 2. Obergeschoss
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur 4 Wohneinheiten
- Wohnung ist derzeit vermietet
- Großzügige Raumhöhe von ca. 2,94 m
- Klassischer Altbaucharme mit originalen Holzdielen und - Fischgrätparkett
- Charakteristische Klinkerfassade
- Gemütlicher Schwedenofen mit neuem Innenrohr
- Weiße Einbauküche
- Bad und Gäste-WC umfassend saniert
- Modernes Badezimmer in Schwarz mit hochwertigen Materialien
- Bodengleiche Regendusche
- Ausgewählte italienische Wandfliesen
- Pflegeleichte PU-Böden
- Gas-Etagenbrennwertheizung
- Heizungsanlage inkl. Heizkörper und Leitungen erneuert
- Wasser- und Elektroleitungen größtenteils modernisiert
- Isolierverglaste Kunststofffenster
- Dachsanierung 2023 abgeschlossen
- Treppenhausfenster 2022/2023 teilweise erneuert
- Vorhandene Westbalkone kürzlich erneuert
- 2 großzügige Kellerabteile, davon ein Gewölbekeller
- Zusätzliches Speicherabteil im Dachgeschoss
- Gemeinschaftlicher Waschraum und Trockenfläche
- Interessant als langfristige Kapitalanlage
- aktuell vermietet

Objektnummer: 26069031 - 89073 Ulm – Mitte

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in zentraler Innenstadtlage in der Frauenstraße 91 in Ulm und vereint urbanes Leben mit kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Die historische Ulmer Innenstadt mit ihren charmanten Gassen, zahlreichen Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist bequem zu Fuß erreichbar. Das moderne Einkaufsquartier Sedelhöfe sowie die Fußgängerzone laden zum entspannten Bummeln und Verweilen ein.

Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur: Die Martin-Schaffner-Schule sowie weitere Schulen und mehrere Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Ärzte verschiedenster Fachrichtungen, Apotheken und weitere medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar und sorgen für eine ausgezeichnete Gesundheitsversorgung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile sowie zum Ulmer Hauptbahnhof. Gleichzeitig profitieren Berufspendler von der guten Erreichbarkeit der Bundesstraßen und Autobahnen.

Die Kombination aus zentraler Lage, ausgezeichneter Infrastruktur und der Nähe zu Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeit- und Kulturangeboten macht diesen Standort gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Objektnummer: 26069031 - 89073 Ulm – Mitte

Sonstige Angaben

Im Kaufpreis bereits inkludiert: moderne Einbauküche inkl. Elektrogroßgeräte und Gasherd, sowie der Kaminofen,

Ein Pkw-Stellplatz und ein Fahrstuhl sind nicht vorhanden.
Bitte beachten Sie, dass die Innenaufnahmen ohne Möbel aufgrund der Privatspähre der Mieter dargestellt werden.

Objektnummer: 26069031 - 89073 Ulm – Mitte

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