Ulm

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

Objektnummer: 24069022

KAUFPREIS: 2.797.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 559 m² • **ZIMMER:** 17 • **GRUNDSTÜCK:** 302 m²

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

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

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

Auf einen Blick

Objektnummer	24069022
Wohnfläche	ca. 559 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	17
Schlafzimmer	9
Badezimmer	4
Baujahr	1930
Stellplatz	7 x Freiplatz

Kaufpreis	2.797.000 EUR
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2002
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 400 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.05.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	134.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

Die Immobilie

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

Die Immobilie

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

Die Immobilie

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

Die Immobilie

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

Die Immobilie

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

Die Immobilie

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

Die Immobilie

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

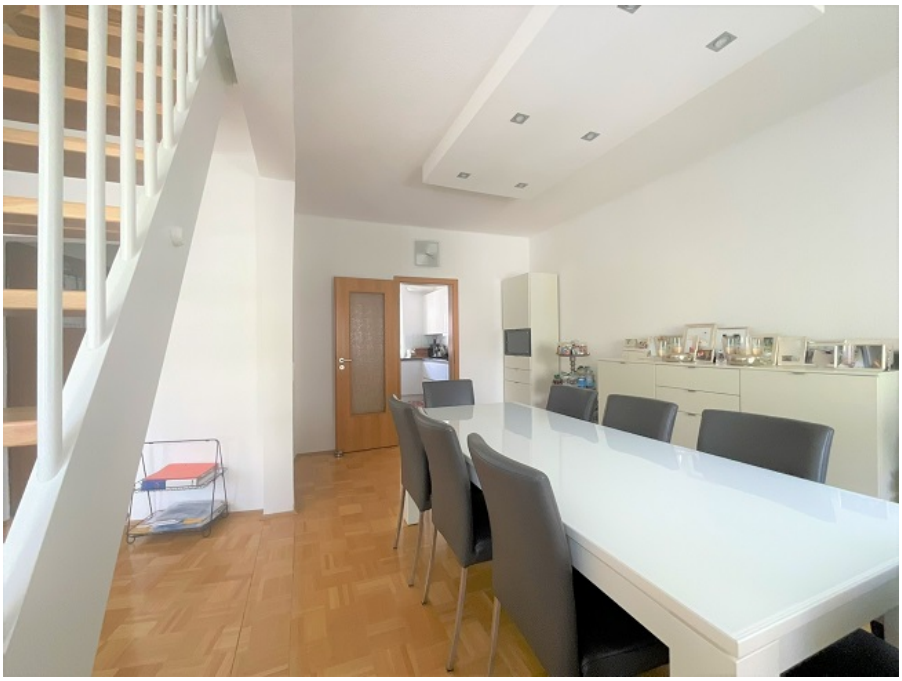
Die Immobilie

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

Die Immobilie

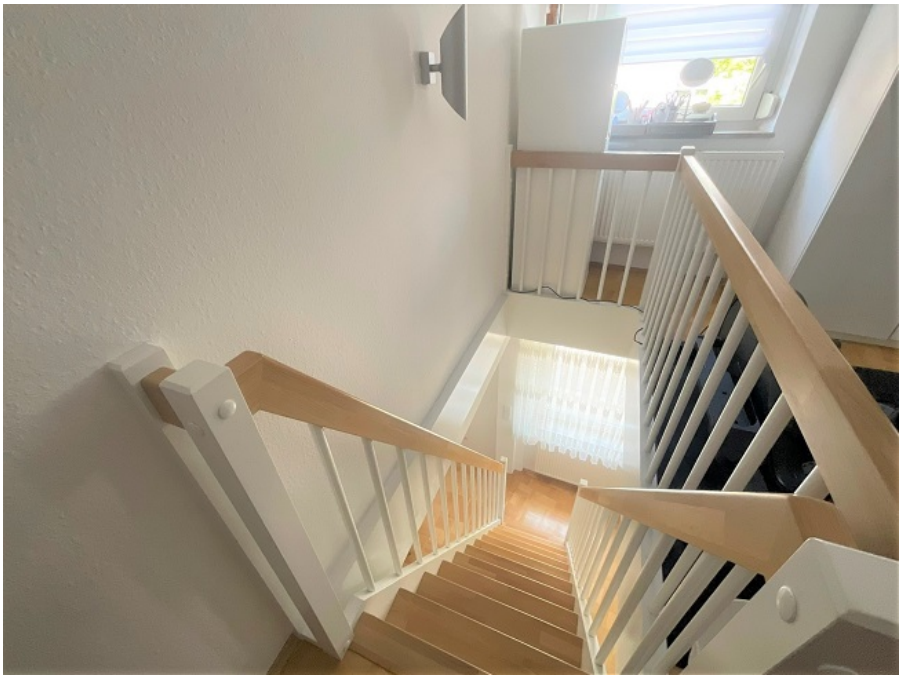
Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

Die Immobilie



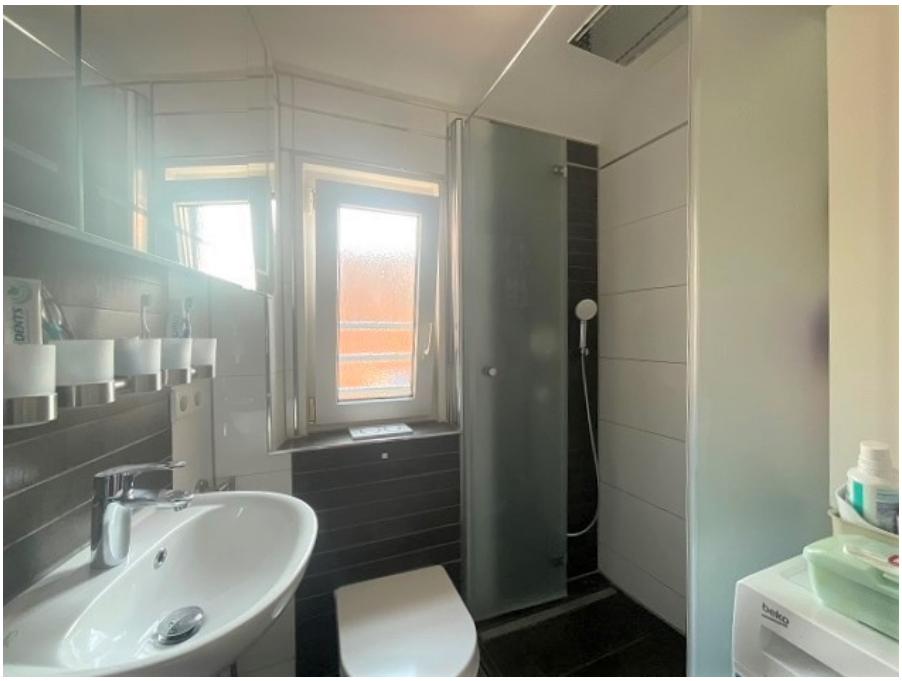
Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

Die Immobilie



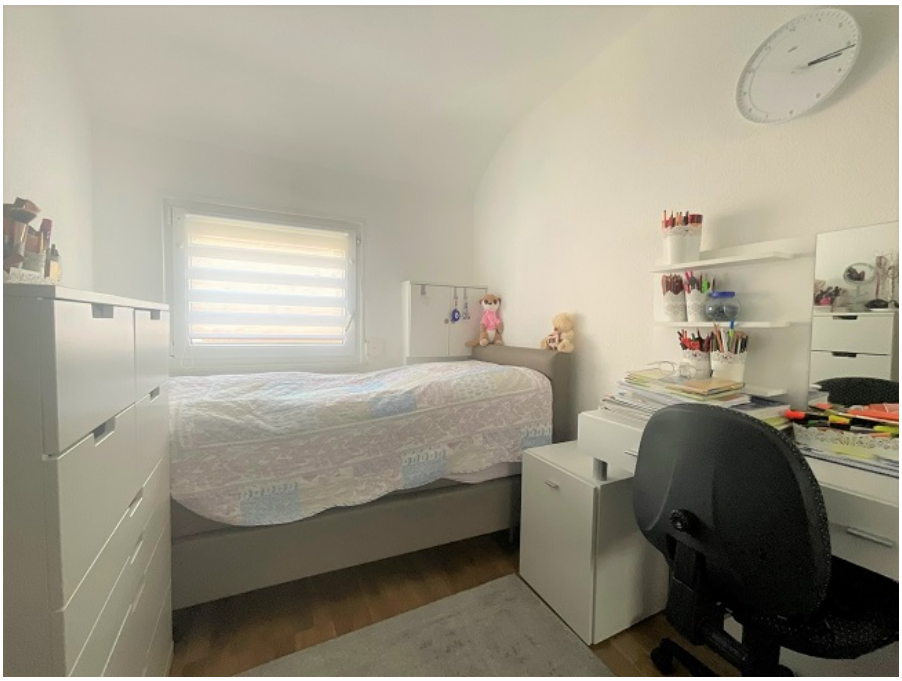
Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

Die Immobilie



Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

Die Immobilie



Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

Die Immobilie

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

Die Immobilie

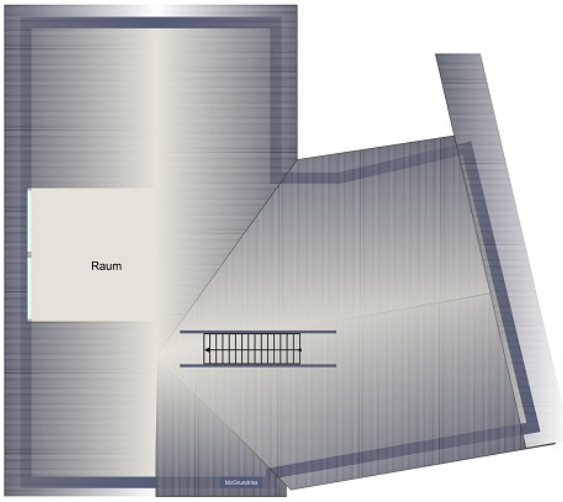
Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

Grundrisse

Erdgeschoss

1.Obergeschoss

2.Obergeschoss



Dachgeschoss

Untergeschoss

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: 24069022 - 89073 Ulm

Ein erster Eindruck

Unser attraktives Immobilienangebot 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 ist ein Blickfang von der Architektur. Wunderschön geschwungene Rundbögen schmücken die Fassade im Erdgeschoss. Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine Nutzfläche von ca. 559 m², die sich auf eine Bürofläche im Erdgeschoss und vier Wohneinheiten verteilt. Alle Wohneinheiten werden über ein helles Treppenhaus erschlossen. 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 m² Nutzfläche. Diese große Fläche bietet vielfältige Nutzungs- und Lagermöglichkeiten. Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss profitiert von der zentralen Lage und ist als Mieter schon seit Jahren ansässig. 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. Die Lage und der top Zustand der Immobilie punkten enorm. Doch was wäre eine innerstädtische Immobilie ohne Parkmöglichkeiten? Deshalb können zu dieser Immobilie optional 7 Außenstellplätze erworben werden. Neben der hervorragenden Lage ist auch der gute Instandhaltungszustand, die Grundrisse und die Ausstattungsqualität ein Garant für eine attraktive Vermietbarkeit. So könnte eine Vermietung aussehen: Die aktuelle Durchschnittsmiete beträgt ca. +/- 13,00 €/m² nettokalt, wobei heute alle Mietverträge mit Staffelvereinbarungen geschlossen werden. Außen-Stellplätze werden zum Objekt zwischen 80 bis 100 € p.m. vermietet. Das Objekt könnte bei einer Vollvermietung eine Nettokaltmiete von mindestens 85.000 € p.a. erwirtschaften. Eine Steigerung der Mieteinnahmen ist möglich, wenn Sie sich für eine Vermietung pro Zimmer entscheiden. 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.

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

Ausstattung und Details

- Wohn- und Geschäftshaus in Bestlage Innenstadt Ulm
- ca. 559 m2 Nutzfläche: 1 Gewerbeeinheit EG + 4 Wohnungen
- 5. Wohneinheit im DG möglich; bereits teilweise zu Wohnraum ausgebaut
- ca. 400 m2 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

*** 7 Außen-Stellplätze *** optional
EG: 1 Gewerbeeinheit/Büro - ca. 120 m²
EG: 1-Zimmer Wohnung - ca. 35 m²
1. OG: 4-Zimmer Wohnung - ca. 100 m²
1. OG + 2. OG: 4,5-Zimmer Maisonettewohnung - ca. 120 m²
(kann in 2 Wohnungen wieder umgewandelt werden - 1x 50 m² + 1x 70 m²)
2. OG: 3-Zimmer-Wohnung - ca. 70 m²
DG: 3 Räume bereits ausgebaut mit Heizung + separates WC: Ausbau zur Wohneinheit möglich - ca. 80 m²
UG: über 3 Ebenen 400 m² sanierte Lager- bzw. Nutzfläche vom Feinsten

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 134.30 kwh/(m²*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/(m²*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.

Objektnummer: 24069022 - 89073 Ulm

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Leplat

Turmgasse 13 Ulm
E-Mail: ulm@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com