

Eigentumswohnung in Ulm mit Balkon

Objekt: Immo2044 Nr15 • 89073 Ulm
379.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	Immo2044 Nr15
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	
Hausnummer	
PLZ	89073
Ort	Ulm
Wohnfläche	ca. 71 m ²
Etagenanzahl	3
Balkon	Ja
Baujahr	1891
Zustand	Saniert
Kaufpreis	379.000,00 €
Außen-Provision	3,48 % inkl. MwSt.



Beschreibung

Dieses eindruckliche Mehrfamilienhaus wurde ursprünglich um ca. 1891 errichtet und in den vergangenen Jahren laufend saniert. Im Jahre 2010 wurde die Fassade energetisch und nach Denkmalschutz Vorgaben saniert und Fenster erneuert.

Die Sanierung der Wohneinheiten wird im September 2020 abgeschlossen sein.

Aufteilung der Wohneinheiten (Teilungserklärung ist vorhanden):

Die gesamte Wohnfläche von derzeit 1.650 m² verteilt auf insgesamt 16 Wohneinheiten.
Diese bestehen aus:

12 x 2 Zimmerwohnungen mit jeweils 69m² bis 78m² Wohnfläche,

2 x 3 Zimmerwohnungen mit je 161 m² Wohnfläche

sowie zwei exklusiven Penthäusern mit je über 180 m² Wohnfläche inkl. Dachterrasse mit einem imposanter Blick über Ulm, sowie auf das Ulmer Münster!

Ein zentraler Aufzug (Otis) erschließt sämtliche innenliegende Wohnungen. Parkplätze für insgesamt 2 PkW's stehen zur Verfügung.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Herzen Ulms, inmitten einer prachtvollen und verkehrsarmen Villenstrasse. In unmittelbarer Nachbarschaft und wenigen Gehminuten erreichbar befinden sich das historische Viertel „Auf dem Kreuz“, das Ulmer Münster sowie die Donau. Hervorzuheben ist die hervorragende Infrastruktur mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeitanlagen. Eine hervorragende und nachhaltige Vermietbarkeit ist an diesem Standort garantiert.

Die stetig steigenden Immobilienpreise in dieser exklusiven Lage, bieten eine nachhaltig wertbeständige Kapitalanlage. Solche Immobilien sind in Ulm äußerst selten zu erwerben und dementsprechend ist die Nachfrage besonders hoch.

Fertigstellungstermin ist ende Juni 2021.

Energieausweis ist vorhanden!



Lage

Ulm ist eine mittelalterliche Stadt am südöstlichen Rand der Schwäbischen Alb an der Grenze zu Bayern gelegene Universitätsstadt in Baden-Württemberg mit ca. 120.000 Einwohnern.

In der Stadtmitte befindet sich das imposante Ulmer Münster, eine jahrhundertealte Kirche im gotischen Baustil. Ihr Kirchturm bietet Blick auf die Stadt und bei klarem Wetter lassen sich sogar die Alpen erkennen.

Ulm ist eine der wirtschaftsstärksten Regionen Baden-Württembergs und bildet mit dem auf der bayerischen Seite liegenden Neu-Ulm ein länderübergreifendes Doppelzentrum mit insgesamt ca. 180.000 Einwohner.

Die geografische Lage Ulms ist hoch attraktiv. Die Autobahnen A7 und A8 ermöglichen es in kurzer Zeit beliebte Ziele wie Bodensee, Tirol, Elsaß oder das Allgäu zu erreichen. Auch die Metropolen Stuttgart und München sind gut mit der Autobahn erreichbar. Als zentraler Knotenpunkt der Bahn und insbesondere das Projekt Stuttgart21 verkürzen die Fahrtzeiten deutlich. Schon jetzt dauert eine Zugfahrt zum Hauptbahnhof München lediglich 1:15 Stunden und zum Hauptbahnhof Stuttgart nur 54 Minuten.

Ausstattung Beschreibung

Das Gebäude wurde bereits 2010 energetisch saniert. Erneuerung Fassade mit Wärmeverbundsystem der Außenfassade sowie Einbau neuer Fenster mit niedrigerem Energieverlust. Die schützenswerte Vorderseite Klinker- Außenfassade wurde grundsaniert. Das Dach wurde ertüchtigt und instandgesetzt. Ein neues Treppenhaus mit einem Aufzug wurde bereits angebaut. Der Zugang der innenliegenden Wohnungen erfolgt über das neue Treppenhaus, mit Aufzug (Typ Otis).

Fassaden

Die verputzten Flächen im hinteren und seitlichen Bereich werden aufgearbeitet und nochmals neu gestrichen. Putzanbindungen an Glasfassade Treppenhaus werden erneuert.

Balkone

Die Größe und die Ausführung der Balkone richten sich nach der Genehmigungsplanung unter der Voraussetzung der Zustimmung der Genehmigungsbehörden. Alle Etagenwohnungen erhalten einen Stahlbalkon nach Vorgabe des Architekten. Die Ausführung erfolgt nach Vorgaben des Statikers. Die Balkone erhalten ein verzinktes Stahlgeländer, Balkonbeläge werden nach Angabe des Architekten hergestellt. Die Sichtschutztrennwände aus Stahlrahmenkonstruktion mit



Milchglasfüllung trennen den Balkon von den dazugehörigen Wohnungen. (EG, 1. OG und 2. OG)

Dacheindeckung und Dachdämmung

Das Dach wurde bei der Sanierung 2010 ertüchtigt und gedämmt. Das Dach ist auf der Straßenseite mit Blech verkleidet. Die Dachterrasse sowie die Hofseite des Daches ist mit Bitumenschweißbahn abgedichtet. Die Anschlüsse an den bestehenden Aufzugschacht wurden mit Flüssigkunststoff ausgeführt.

Vorbehaltlich der Genehmigung durch das Baurechtsamt wird das Dach auf der Hofseite im Flachdachbereich um ca. 40 cm angehoben, um in den Penthouse-Wohnungen den Wohnkomfort zu erhöhen.

Dachterrasse

Die Dachterrasse wird, unter Voraussetzung der Zustimmung durch die Behörden und der Nachbarn, in der Größe des genehmigten Antrags erstellt. Zur Absturzsicherung wird ein umlaufendes Stahlgeländer verzinkt angebracht. Die Dachterrasse erhält einen Holzbelag auf Stelzlagern oder im Split.

Sonstige Angaben

Bäder und WC:

Böden und Wände werden mit Fliesen im Dünnbett belegt oder alternativ nach Kundenwunsch gegen Aufpreis ausgeführt. Wände im Bereich der Dusche (Spritzwasserbereich) werden 2 m hoch gefliest. Dachschrägen erhalten keinen Fliesenbelag. Die Boden- und Wandflächen im Spritzwasserbereich erhalten eine geeignete Abdichtung gegen Feuchtigkeit. Alle erforderlichen Dehnungsfugen werden elastisch ausgeführt.

Wandfliesen 30 x 60 cm, weiß Glanz/matt

Bodenfliesen 30 x 60 cm, Anthrazit

Küche:

Küchen erhalten ein Fliesenschild in weiß nach aktuellem Planstand, ca. 60 cm hoch bzw. nach Planung / Vorgaben Architekt Widmannott oder alternativ gegen Aufpreis auf Kundenwunsch.

Fliesen weiß 30 x 60 cm, weiß Glanz/matt

Bodenbeläge

Es werden in allen Dielen, Windfängen, Garderoben, Fluren, Abstellräumen, Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmern, und Küchen Fertigparkettfußböden in Eiche schwimmend auf Trennlage mit umlaufender Sockelleiste verlegt.

Auf Wunsch kann eine Bemusterung bei unserem Lieferanten vorgenommen werden.

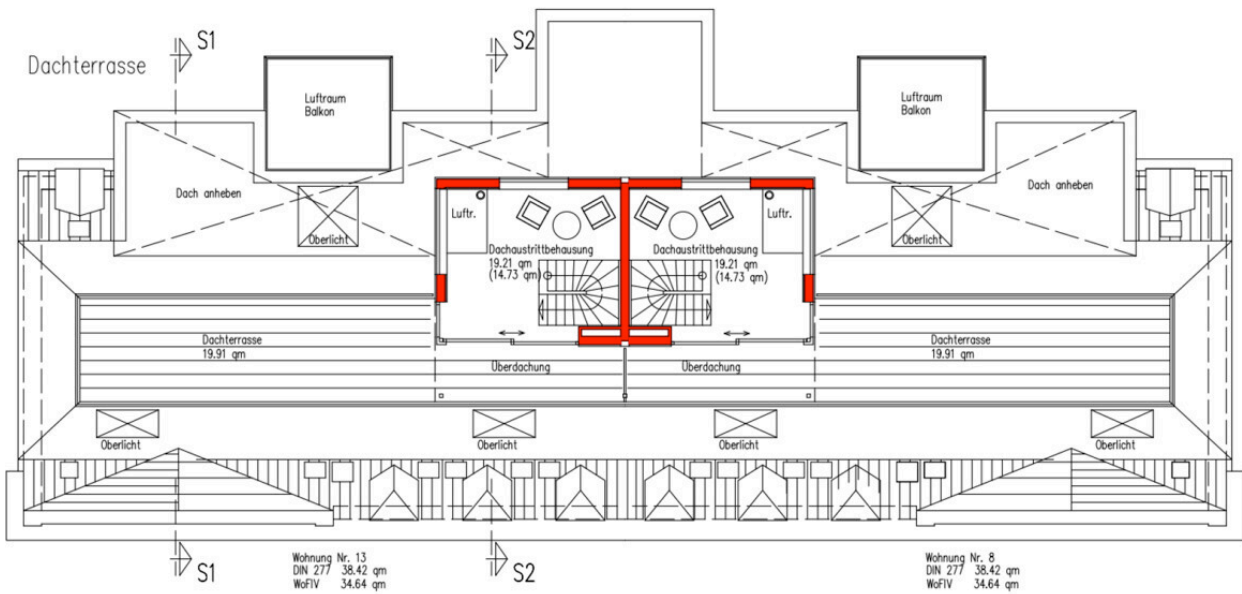


Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden.

Durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit auf Basis des Objekt-Exposes und seiner Bedingung, kommt ein Maklervertrag zustande.

Die Provision in Höhe von 3,48 % inkl. MwSt. ist verdient und fällig, am Tage des rechtswirksamen Zustandekommens des beabsichtigten Kaufvertrages.

Grundriss Dachterrasse





Ihr Ansprechpartner

Herr Peter Matusch
CEO/Immobilienfachwirt
Donaustraße 38
87700 Memmingen

Telefon: 08331 989 3300

Fax: 08331 989 3309

Mobil: 0172 7640 315

E-Mail: post@dasimmowerk.de

Web: www.dasimmowerk.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Immowerk GmbH • Donaustraße 38 • 87700 Memmingen
Tel.: 08331 989 3300 • Mobil: • Fax: 08331 989 3309
memmingen@dasimmowerk.de • www.dasimmowerk.de