



OBJEKT K2259 | 89073 ULM

Zentral gelegene 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und zusätzlichen Büroräumen in der Ulmer City.

Kennung	K2259	
Eckdaten	Baujahr:	1966
	Zimmer:	6
	Wohnfläche:	ca. 144,00 m ²
	Verfügbar ab:	Sofortbezug möglich
	Heizungsart:	Zentralheizung, Fernwärme
	Etagenzahl:	3
	Etage:	1
	Anzahl Badezimmer:	1
	Einbauküche vorhanden:	Ja
	Ausstattung Bad:	Dusche
	Gäste-WC vorhanden:	Ja
	Personenaufzug vorhanden:	Ja
	Rollladen vorhanden:	Ja
	Keller:	Ja
	Stellplatztyp:	Garage
	Garagenanzahl:	1
	Balkon vorhanden:	Ja
	Anzahl Balkone:	1
	Anzahl Schlafzimmer:	3
	Barrierefrei:	Ja
	Vermietet:	Nein

IHR ANSPRECHPARTNER

IBS Immobilien

IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14
89077 Ulm

Tel.: +49 731 9387272

Fax: 0731-9386474

info@ibs-immo-ulm.de

www.ibs-immo-ulm.de

EXPÔSÉ

Befuerung/Energieträger:	Fernwärme
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	D
Energiekennwert:	126,8 kWh/(m ² *a)
Hausgeld:	601,00 €

Kaufpreis 628.000,00 €

Käuferprovision 3,57 inkl. gesetzlicher MwSt.

Hinweis Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma IBS Immobilien Markus Kilian eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57 inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

EXPOSÉ

Objektbeschreibung

Zentral gelegene 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und zusätzlichen Büroräumen in der Ulmer City. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Zusammenlegen der 2 Einheiten ist aufgrund der zentralen Lage eine besonders attraktive Lösung, da dort Wohnen und Arbeiten ideal verbunden werden kann.



EXPOSÉ



Lagebeschreibung

Zentrale Citylage

Ausstattung

Fläche:

Gesamt: 144 m² aufgeteilt wie folgt:

Wohnung: 87,25 m²

Büro: 57,48 m²

Raumaufteilung: Wohnung: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro, Kinderzimmer, Küche, Bad mit Dusche, sep. WC, Flur, Balkon
Büro: 2 Räume, sep. WC, Flur

Nebenflächen: 2 Kellerräume, 2 Abstellräume auf dem Dachboden

Ausstattung: Wohnung: Bodenbeläge: Steinfliesen, Laminat, Vinyl, Kork

Bad u. Küche: Fliesen weiß

EBK mit Backofen/Cerankochfeld, Dunstabzug Umluft,

Kühl-/Gefrierschrank

Deckenleuchten

Markise am Balkon

Büro: Bodenbelag: Steinfliesen

Sep. WC: Fliesen weiß

Deckenleuchten

Sanierungen: Wohnung und Büro: Isolierglasfenster mit Schalldämmung und teilweise elektrischen Rolläden

Austausch aller Heizkörper und Sanitärbauteile

Bad und WC's neu saniert
Neue Türostöcke und Türen
Erneuerung der Beleuchtungskörper
Wohnung: Balkoneingrenzung in Kunststoff-Massiv-
Bauweise (Seiten- und Außenfront)

Heizung: Zentralheizung über Fernwärme seit 2012

Sonstiges

Die Garage ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Stellplätze: 1 großzügige Einzelgarage oder 2 Carports (Garage ist rückbaubar)

Die Stellplätze befinden sich im durch ein Rollltor meist verschlossenem Innenhof

Bauartbedingt (Pfahlbausystem) sind die Innenwände relativ flexibel gestaltbar, da die Betonstützen die tragenden Teile sind.

Hausmeister: Vollservice

Das Hausgeld basiert auf dem Wirtschaftsplan 2025

Weitere Informationen wie Nebenkostenabrechnung, Wirtschaftsplan etc erhalten Sie gerne auf Anfrage

Die Objektbilder

Esszimmer Wohnung - Esszimmer Wohnung



EXPOSÉ

IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

Die Objektbilder

Kinderzimmer Wohnung - Kinderzimmer Wohnung



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPÔSÉ

Die Objektbilder

Küche Wohnung - Küche Wohnung



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPÔSÉ

Die Objektbilder

Küche Wohnung - Bad Wohnung



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Bad Wohnung - Sep. WC Wohnung



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

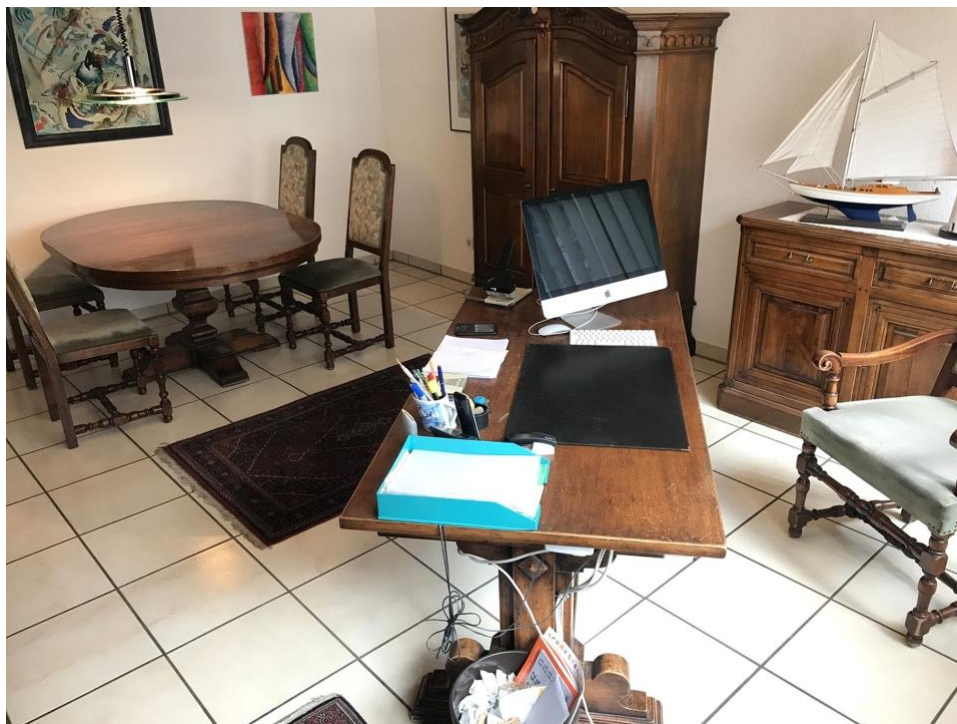
Die Objektbilder

Chefzimmer Büro - Chefzimmer Büro



Die Objektbilder

Chefzimmer Büro - Durchgang zur Wohnung



Die Objektbilder

Personal Büro - Personal Büro



EXPOSÉ

IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

Die Objektbilder

Flur Büro - Flur Büro



EXPOSÉ

Die Objektbilder

Sep. WC Büro - Garage



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

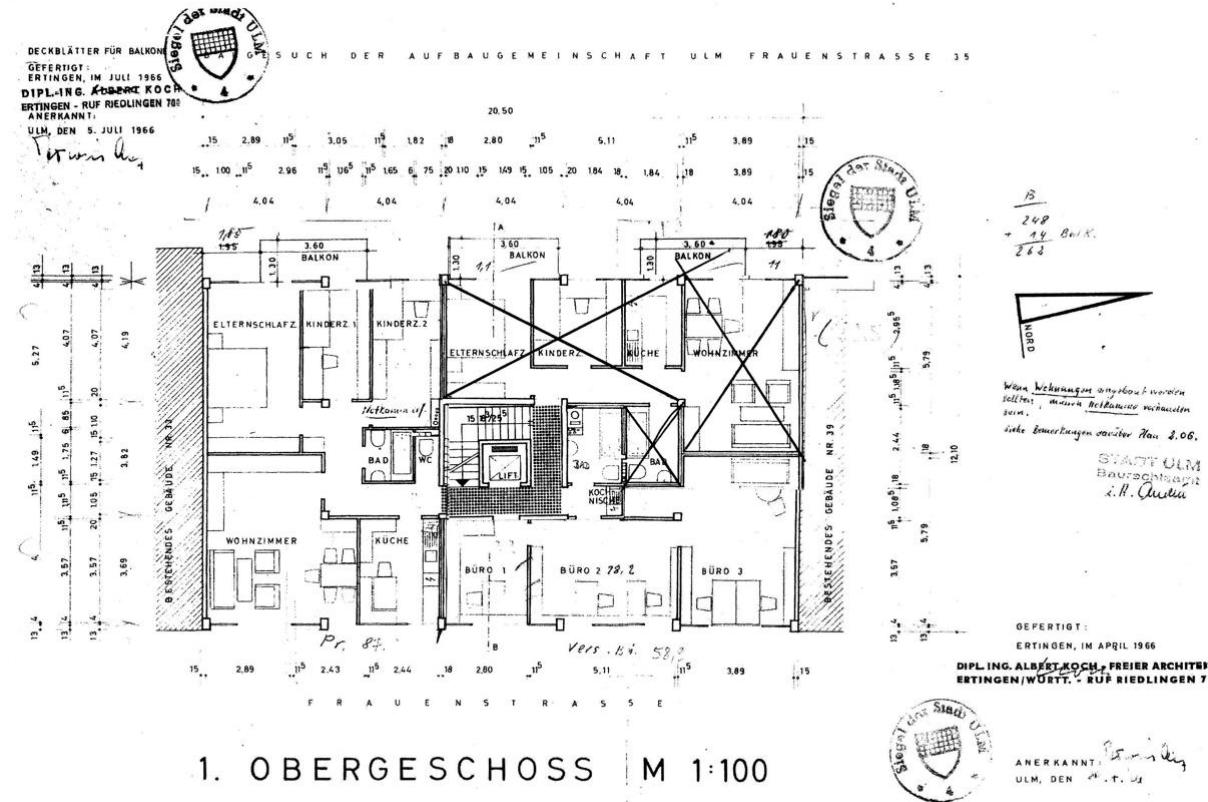
Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Grundriss

Grundrissplan WHG. + Büro



EXPÔSÉ