

Exposé

Mehrfamilienhaus in Blaustein-Herrlingen

Provisionsfrei: 3-Familienhaus in Toplage von Blaustein-Herrlingen



Objekt-Nr. OM-430572

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **739.000 €**

Ansprechpartner:
Dipl.-Betriebsw. S. Dizdarevic

89134 Blaustein-Herrlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1956	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	838,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	10,00	Garagen	2
Wohnfläche	297,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In begehrter Wohnlage von Blaustein-Herrlingen steht dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und ca. 297 m² Gesamtwohnfläche zum Verkauf. Die Hanglage mit südlich ausgerichteten Balkonen und Terrasse bietet einen schönen Blick ins Grüne. Zwei der drei Wohnungen (EG + UG) sind sofort verfügbar – ideal für Eigennutzer oder Neuvermietung.

Aufteilung

- EG & OG (je ca. 109 m²): Großzügiger Wohnbereich, Flur, Ess-/Arbeitszimmer, Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Tageslichtbad mit Dusche & Wanne, WC separat.
- UG (ca. 79 m²): Großzügiger Wohnbereich, Flur, Küche mit Terrassenzugang, Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Dusche & Wanne, WC separat.

Ausstattung

Parkett-, Vinyl- und Fliesenböden, zwei Einbauküchen, zwei unterkellerte Einzelgaragen, 3–4 Stellplätze, Kellerabteile und Dachboden.

Modernisierungen

- 1994: Kunststofffenster
- 1997: Neues Dach + Ausbau UG
- 1998: Elektro- & Wasserleitungen
- 2012: Gas-Heizungsanlage

Vermietung & Potenzial

- OG vermietet für 975 € kalt.
- Bei Vollvermietung zum aktuellen Marktniveau ergibt sich – abhängig vom Kaufpreis – eine rechnerische Bruttorendite von bis zu 5 %. Diese Werte dienen nur der unverbindlichen Orientierung; eine Garantie wird nicht übernommen.
- Gutachten zur verkürzten Restnutzungsdauer gemäß § 7 Abs. 4 EStG liegt vor und kann die jährliche Abschreibung erhöhen. Die steuerliche Anerkennung erfolgt ausschließlich durch das Finanzamt und kann nicht zugesichert werden.

Energieausweis

Bedarfsausweis. Die tatsächlichen Verbräuche lagen in der Vergangenheit unter den berechneten Werten.

Ihr Vorteil

Diese Immobilie vereint klare Vermietungsstruktur, solide technische Basis und attraktive Lage – ideal für Kapitalanleger oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Weitere Unterlagen oder einen Besichtigungstermin senden wir Ihnen gerne auf Anfrage.

Haftungsausschluss

Alle Angaben sind unverbindlich; eine Haftung für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wird ausgeschlossen.

Bitte keine Makler

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Blaustein-Herrlingen, ein Teilort von Blaustein, bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohngebieten und Grünflächen aus, die vielfältige Freizeitmöglichkeiten in der Natur ermöglichen. Die Nähe zur Stadt Ulm ist ebenfalls ein Pluspunkt für Pendler und bietet Zugang zu weiterführenden Dienstleistungen und kulturellen Angeboten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Rückansicht_2



Garten

Exposé - Galerie

Grundriss Erd- und Obergeschoss
Neu ausschneiden Strg+N



Grundriss_EG=OG

Grundriss Untergeschoss

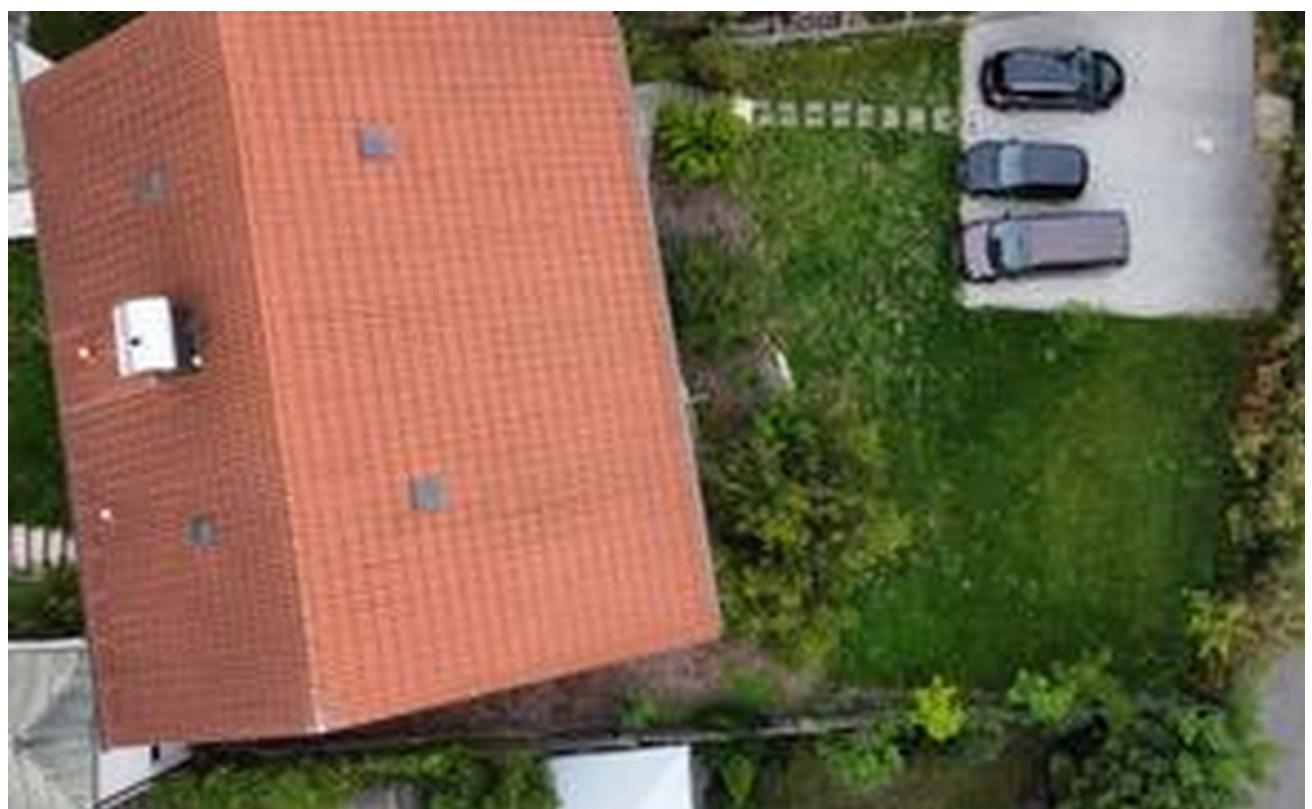


Grundriss_UG

Exposé - Galerie



Obenansicht_1



Obenansicht_2

Exposé - Galerie



EG_Flur



EG_WZ_5

Exposé - Galerie



EG_WZ_1



EG_WZ_3

Exposé - Galerie



EG_WZ_2



EG_WZ_4

Exposé - Galerie



EG_EZ_1



EG_EZ_2

Exposé - Galerie



EG_Blick_Küche



EG_Bad_1

Exposé - Galerie



EG_Bad_3



EG_Bad_2

Exposé - Galerie



EG_Balkon



EG_Balkon

Exposé - Galerie



EG_WC_1



EG_Küche_1

Exposé - Galerie



EG_Küche_2



EG_Küche_3

Exposé - Galerie



EG_WC_2



EG_KZ_1

Exposé - Galerie



EG_KZ_2



EG_KZ_3

Exposé - Galerie



EG_SZ_1



EG_SZ_2

Exposé - Galerie



EG_SZ_3



EG_SZ_4

Exposé - Galerie



EG_SZ_5



UG_WZ_1

Exposé - Galerie



UG_WZ_2



UG_WZ_3

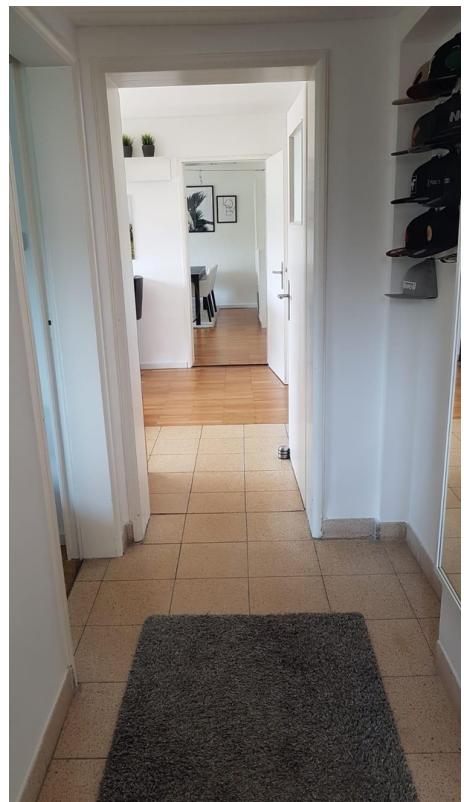
Exposé - Galerie



UG_WZ_4



UG_Bad



UG_Flur

Exposé - Galerie



UG_Küche_1



UG_Küche_2

Exposé - Galerie



UG_SZ



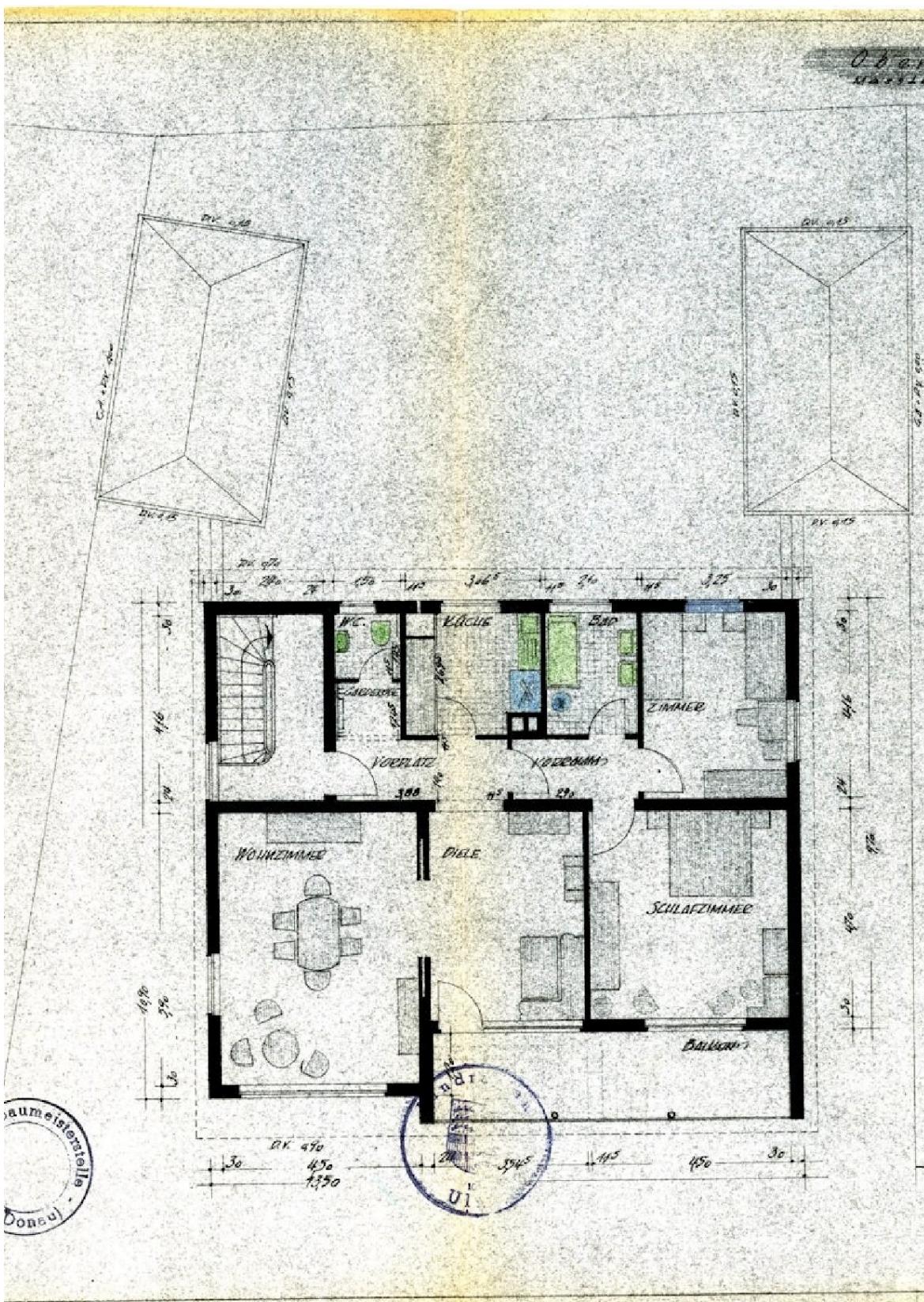
UG_Terrasse

Exposé - Galerie

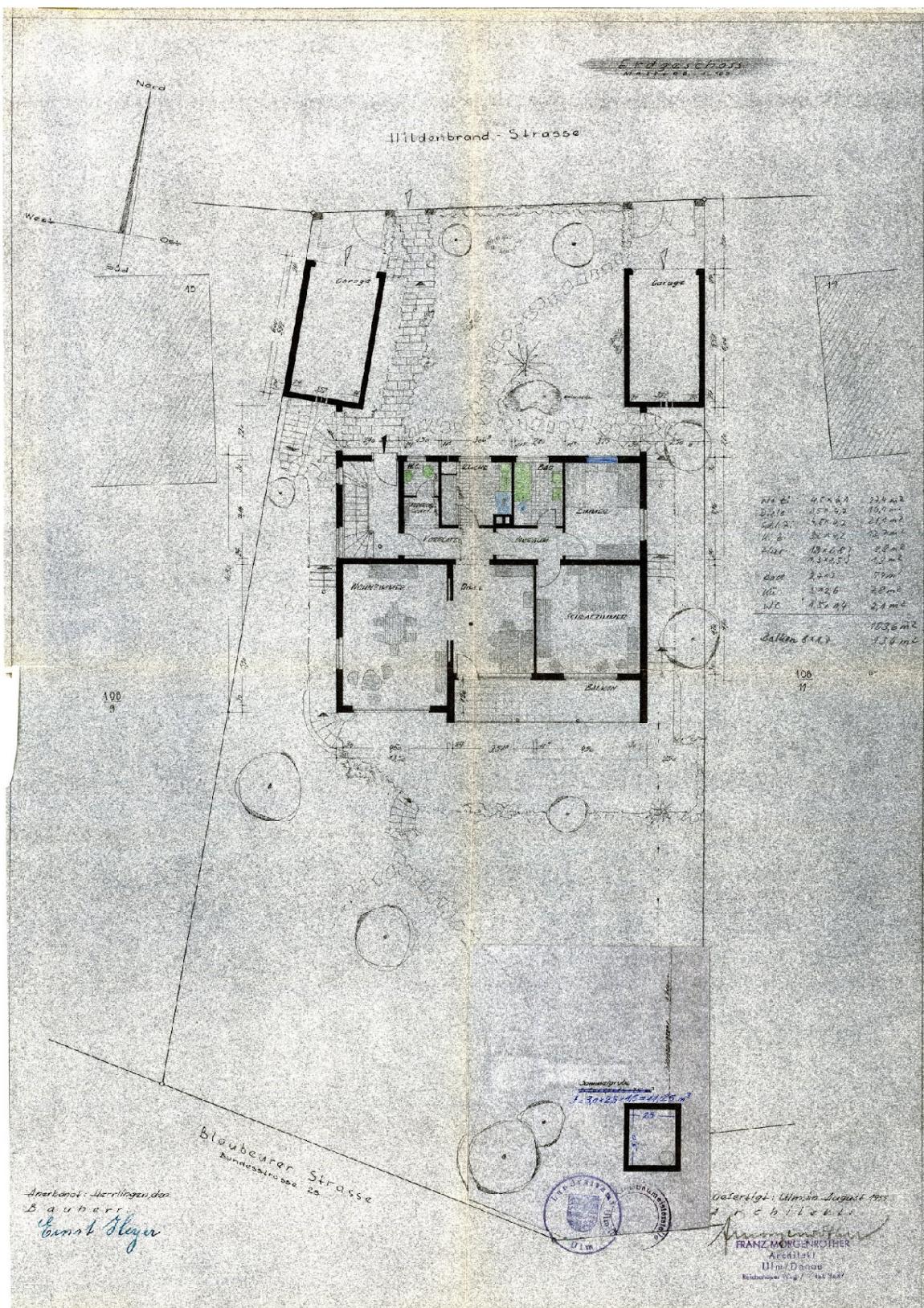


UG_WC

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Herrlingen Hildenbrandstr. 13 Untergeschoß

N



alle Maße in dm Maßstab 1:100

