

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Blaustein-Herrlingen

### Provisionsfrei: 3-Familienhaus in Toplage von Blaustein-Herrlingen



Objekt-Nr. **OM-430572**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Dipl.-Betriebsw. S. Dizdarevic

89134 Blaustein-Herrlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In beehrter Wohnlage von Blaustein-Herrlingen steht dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten und ca. 297 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche zum Verkauf.

Der Angebotspreis wurde kürzlich an die aktuelle Marktsituation angepasst.

Die Hanglage mit südlich ausgerichteten Balkonen und Terrasse bietet einen herrlichen Blick ins Grüne. Zwei der drei Wohnungen (EG + UG) sind sofort verfügbar – ideal für Eigennutzer oder zur Neuvermietung mit attraktivem Entwicklungspotenzial.

### Aufteilung

- EG & OG (je ca. 109 m<sup>2</sup>): Großzügiger Wohnbereich, Flur, Ess-/Arbeitszimmer, Balkon, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Tageslichtbad mit Dusche & Wanne, WC separat
- UG (ca. 79 m<sup>2</sup>): 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 sowie Dachboden.

### Modernisierungen

- 1994-97: Kunststofffenster
- 1997: Neues Dach + Ausbau UG, Badrenovierungen EG+OG
- 1998: Elektro- & Wasserleitungen (Edelstahl)
- 2012: Gas-Heizungsanlage

### Vermietung & Potenzial

- OG aktuell vermietet für 975 € kalt
- Zwei Einheiten sofort verfügbar – ideal zur individuellen Nutzung oder Mietanpassung
- Bei Vollvermietung zum aktuellen Marktniveau ergibt sich – abhängig vom Kaufpreis – eine attraktive Bruttorendite

### Energieausweis

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

### Ihr Vorteil

Diese Immobilie bietet eine seltene Kombination aus solider Substanz, klarer Vermietungsstruktur und Entwicklungspotenzial in gefragter Lage – sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer mit Weitblick.

Weitere Unterlagen sowie Besichtigungstermine stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.

### Hinweis:

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

Bitte keine Makleranfragen.

## 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 - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	286,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Rückansicht\_1

# Exposé - Galerie



Garten



Grundriss\_EG=OG

# Exposé - Galerie

Grundriss Untergeschoss



Grundriss\_UG



Obenansicht\_1

# Exposé - Galerie



Obenansicht\_2



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

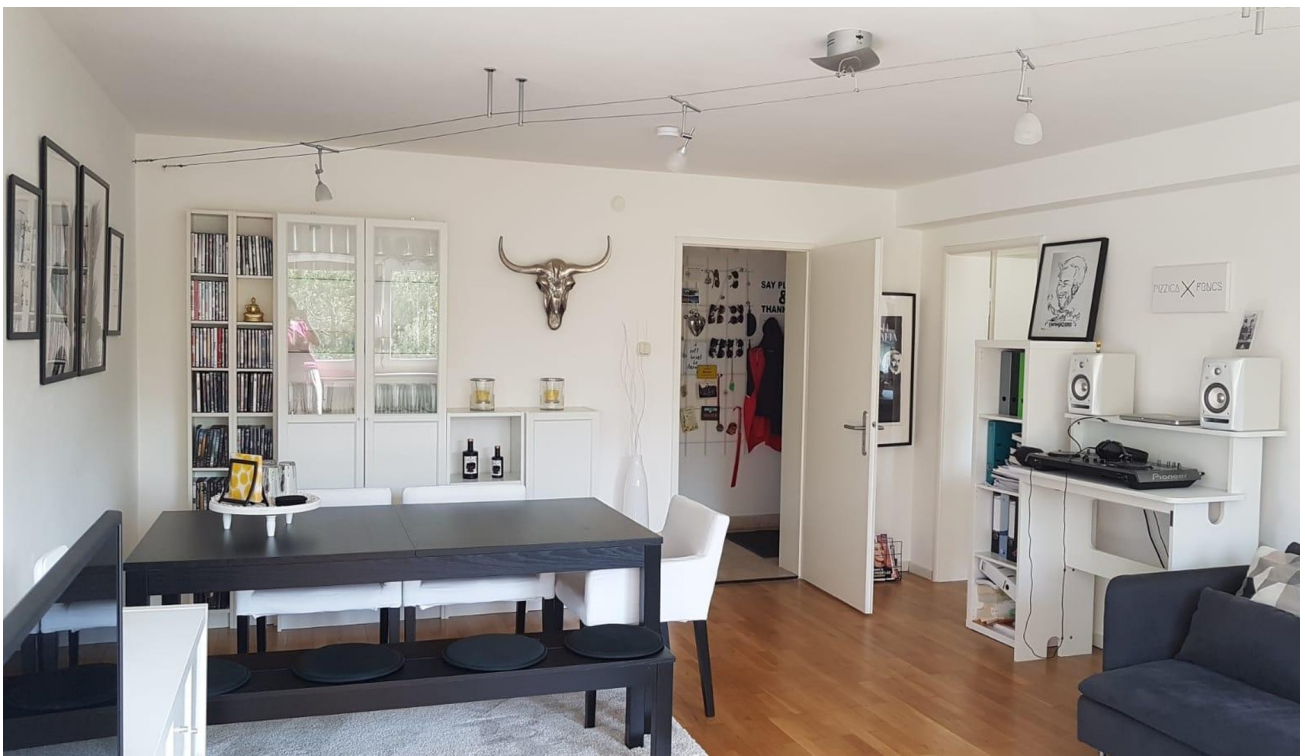


EG\_SZ\_4

# 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

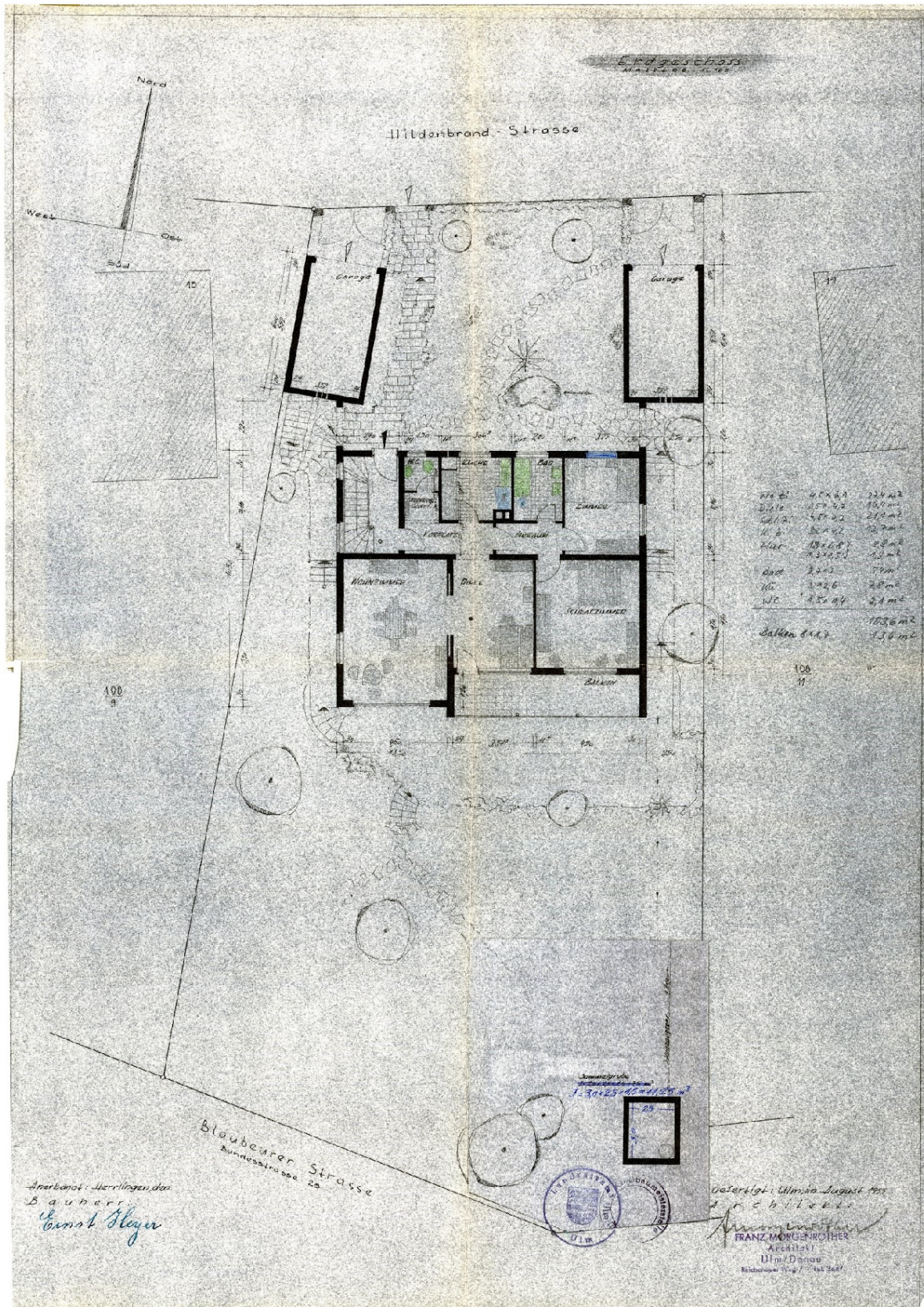
# Exposé - Galerie



UG\_WC



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

Herrlingen Hildenbrandstr. 13 Untergeschoß

N



alle Maße in dm Maßstab 1:100

