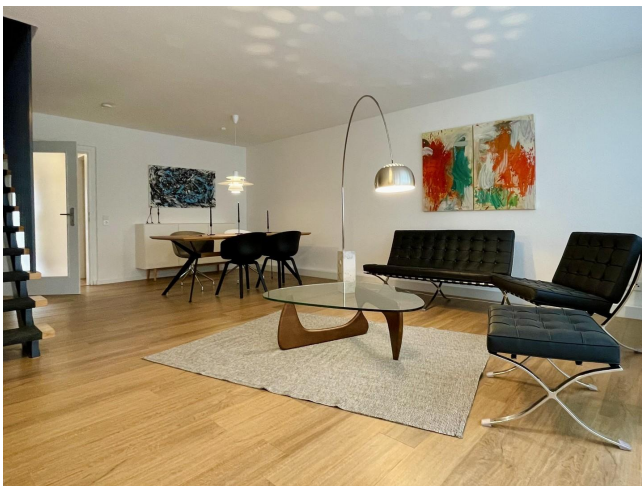


Exposé

Maisonette in Ulm

3 od 4 Zi. KOMFORT-WHKG, 101qm, Ulm-West, renov, CO2-neutr, Vollausstattg, Kunst, Fullservice, unbefr



Objekt-Nr. OM-307665

Maisonette

Vermietung: **1.790 € + NK**

Römerstr. 27/1
89077 Ulm
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1969	Mietsicherheit	4.900 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	101,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	1. OG
Heizkosten	150 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	280 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	75 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

NACHHALTIGKEIT, STIL UND KOMFORT (English Text below)

Neu renovierte, voll möblierte 101qm, Full-Service 3 oder 4-Zimmer-Komfortwohnung:

- CO2-neutral durch Baumpflanzung, Öko-Strom, Bio-Bettwäsche
- ruhige, zentrale und verkehrsgünstige Lage abseits der Straße
- 3 Zimmer und Balkon mit Blick auf den alten Klostergarten
- Designküche mit gehobener Komplettausstattung
- voll möbliert mit Designklassikern in Leder, Chrom, geölter Natureiche und Granit
- moderne Original-Kunstgemälde internationaler Künstler
- Balkon zum Klostergarten
- Badezimmer mit Wanne und Dusche, Waschmaschine und Trockner
- ein größeres Schlafzimmer ist aufteilbar, deshalb sind 3 Schlafzimmer möglich.
- Full Service: Regelmäßige Wohnungsreinigung und Wechsel von Bettwäsche und Handtüchern
- Hausmeisterservice: Hausreinigung, Winterdienst, Gartenpflege
- Aufzug
- Maisonette-Wohnung: 1. OG/2.OG
- Nichtraucherwohnung
- optional Garage
- Lt. Prognos Städteranking ist ULM die lebenswerteste Stadt Deutschlands 2024
- nur 2 ICE-Stopps von München, nur 1 ICE-Stopp von Stuttgart

ECO-SUSTAINABILITY, STYLE AND COMFORT

Newly renovated, fully furnished 101 sqm, Full Service 2 or 3 Bedroom Comfort-Apartment:

- Zero-CO2-Emission through planting of trees, green electricity and organic bedding and towels
- the house is located in a quiet, easily accessed, central location of Ulm
- 3 rooms and the balcony facing to the old monastery's garden
- Design-Kitchen with high-quality equipment
- fully furnished Smith design-classics in leather, chrome, oiled natural oak and granite
- genuine modern paintings of international artists
- balcony facing the monastery's garden
- bathroom with bathtub, shower, washer and dryer
- one larger bedroom can be divided, therefore 3 bedrooms are possible
- full Service: Regular cleaning of apartment and changing of beddings and towels

- cleaning of house, winter-service and gardening
- elevator
- maisonette-apartment: 2nd and 3rd floor
- non smoker apartment
- garage optionally
- according to Prognos Institute 2024: Ulm is the most livable city in Germany.
- only 2 ICE-stops away from Munich, only one ICE-Stop away from Stuttgart

Ausstattung

STIL UND KOMFORT

Eine hochwertige Ausstattung mit klassische Design-Ikonen und exklusiven Oberflächen wie Leder, Chrom, geölter Wildeiche oder tiefschwarzem Granit. Umgeben von attraktiven Originalgemälden. Modernes Wohnen auf höchstem Niveau!

EXKLUSIVE DESIGNKÜCHE

Die hochwertige Ausstattung der modernen Designküche mit hochwertiger Ausstattung beinhaltet eine große Side-by-Side-Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler, Induktionsherd, Backofen, Mikrowelle, Senseo-Kaffee-Padmaschine, klassische Kaffeemaschine, WMF-Espressokocher und Milchaufschäumer etc..

GUTER ARBEITSPLATZ

Ihr Homeoffice mit schnellem WLAN und einem großen hochauflösenden Monitor, der elektrisch höhenverstellbare Schreibtisch und Container, beide mit einer Oberfläche aus geölter, massiver Wildeiche, sowie Ihr Bürostuhl, ein exklusiver Designklassiker in Chrom und Leder, machen Ihr Homeoffice zur perfekten Umgebung für Produktivität und Komfort.

GUTER SCHLAF

Mit einem Queen-Size-Bett (1,6 m x 2,0 m) aus geölter massiver Wildeiche und einer Testsieger-Matratze auf einem individuell verstellbaren Federungssystem werden Sie im Nu ins Traumland abdriften, während Sie sich in biologischer Bettwäsche kuscheln, die sowohl gut für den Planeten als auch für Sie ist.

3 ANSTATT 2 SCHLAFZIMMER

Optional kann das südliche Schlafzimmer in 2 Schlafzimmer unterteilt werden.

FULL-SERVICE-LEBEN

Wir haben das Konzept von Wohnen und Homeoffice überdacht mit Schwerpunkten auf Stil, Komfort, Qualität, Umweltbewusstsein, ein unbefristeter Mietvertrag sowie ein attraktives stressfreies Servicepaket - zu erschwinglichen Preisen. Die regelmäßigen Reinigungen der Wohnung und Wechsel von Bettwäsche und Handtüchern schaffen Ihnen den Freiraum, sich voll auf Beruf und Privatleben zu konzentrieren.

WASCHMASCHINE UND TROCKNER

Sowohl die moderne Waschmaschine als auch der Eco-Trockner verfügen über Quickdrive-Funktionen, falls Sie ihr Outfit einmal superschnell benötigen.

STYLE AND COMFORT

The rooms are furnished with classic design icons and exclusive materials such as leather, chrome, oiled oak, or deep black granite. Surrounded by attractive original paintings. Modern living at its finest!

EXCLUSIVE DESIGN KITCHEN

The modern design kitchen with high-quality equipment includes a large side-by-side fridge-freezer combo, dishwasher, induction cooker, oven, microwave, Senseo coffee pad machine, coffee drip brewing machine, a WMF espresso maker and a milk frother etc..

GOOD WORKPLACE

Work from home never looked so good! Your home office with fast Wi-Fi and a large high resolution monitor, the electrically height-adjustable desk and container both with a surface made of oiled, solid wild oak, and your office chair, an exclusive design classic in chrome and leather your home office is primed for productivity and comfort.

GOOD SLEEP

Your restful quality sleep matters to us! With a queen size bed (1.6m x 2.0m) made from oiled solid wild oak, and an award-winning mattress on an individually adjustable bed spring system, you'll drift off into dreamland in no time, all while snuggled up in organic bedding that's as good for the planet as it is for you.

3 OR 2 BEDROOMS

Optionally one larger bedroom can be turned into 2 bedrooms.

FULL SERVICE LIVING

We're focusing on elements like style, comfort, quality, eco-friendliness, an open-ended lease contract as well as an excellent hassle-free package - providing you with excellent value for your money. Regular cleanings of the apartment and changes of bed linens and towels give you the freedom to focus on work and personal life.

WASHER AND DRYER

Both the modern washing machine and the eco-dryer feature Quickdrive functions for those times when you need your outfit super fast.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

(Miscellaneous: English text below)

Diese Wohnung qualifiziert als Erstwohnsitz. Wir stellen unseren Mietern gerne eine Wohnungsgeberbescheinigung aus.

Diese Wohnung wird mit einem normalen, unbefristeten deutschen Mietvertrag vermietet.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.790 €*. Hiermit decken wir unsere Kosten.

Hinzu kommen die folgenden Kosten, die wir nicht beeinflussen können: Die monatliche Vorauszahlung für die Betriebskosten gemäß BetrKV beträgt 280 €. Die Vorauszahlung für Strom, WLAN und GEZ beläuft sich auf 92 €. Für den verbindlichen Housekeeping-Service (Wohnungsreinigung sowie Wechseln von Bettwäsche und Handtüchern) beträgt die monatliche Vorauszahlung 316 €*. Für das ökologische Waschen von Bettwäsche und Handtüchern beträgt die monatliche Vorauszahlung 64 €* pro Person. Am Jahresende werden die tatsächlichen Umlagen ermittelt und abgerechnet.

* Die obigen Kosten sind kalkuliert für 2 Personen. Mit einer anderen Personenanzahl oder einem zusätzlichen Schlafzimmer können die Kosten geringfügig abweichen.

Wenn Sie Interesse an dieser Wohnung haben, senden Sie bitte:

„OML“ an info@DonauWohnen.de

This apartment qualifies as a primary residence (Erstwohnsitz) and we happily provide our tenants with a landlord confirmation certificate (Wohnungsgeberbescheinigung).

This apartment comes with a normal, open ended German lease contract.

The basic monthly rent is 1,790* €. This is what we cover our costs with.

On top of this there are the following costs we cannot influence: The monthly advance payment for utilities (by legal definition BetrKV) is 280 €. The monthly payment for electricity, WiFi and GEZ amounts to 92 €. For the mandatory cleaning service and changing of bedding and towels there is a monthly advance payment of 316 €*. And for the Eco-Washing of bedding and towels there is a monthly advance payment of 64 €* per person. At the end of the year, the actual operating costs will be determined and settled.

* The above costs are estimated for 2 persons. So please note that the actual costs may differ slightly if there is an extra bedroom or if there is a different number of people living in the apartment.

If you are interested in this apartment please send:

„OML“ to info@DonauWohnen.de

Lage

IHRE WOHNUNG (English text below)

Das Mehrfamilienhaus verfügt über einen Aufzug und befindet sich in zentraler Lage in der Ulmer Weststadt in einem ruhigen Hinterhof, fernab von der Straße. Die neu renovierte Maisonette-Wohnung befindet sich im 1. und 2. Stock. Vom Wohnzimmer, dem Balkon und Ihrem Zimmer aus haben Sie einen Blick auf den Garten und einen parkähnlichen ehemaligen Klostergarten. Optional kann eine Garage gemietet werden.

IN DER NÄHE

Restaurants, Supermarkt, Arzt, Apotheke, Schule, Kirchen, die Parks an der Donau oder der Blau usw. sind nur wenige Gehminuten entfernt.

ENTFERNUNGEN:

Sie erreichen Ihre Verkehrsziele einfach und rasch Dank Ulms hervorragender Verkehrsinfrastruktur.

Nächste Tramhaltestelle: 2 min zu Fuß

Ulm / Neu-Ulm: sehr gut erschlossen mit Fahrradwegen

Stadtzentrum: 7 min mit dem Rad

Bahnhof: 7 min mit dem Rad, 8 min mit der Tram

Universität: 8 min mit dem Auto, 17 min mit der Tram

Science Park II: 11 min mit dem Auto, 25 min mit der Tram

Stuttgart: 55 min mit dem ICE, ab 2025 schneller

München: 73 min mit dem ICE

Flughafen Stuttgart: 48 min mit dem Auto

Flughafen Memmingen: 34 min mit dem Auto

Bayrische Alpen (Allgäu): 57 min mit dem Auto

Bodensee: 89 min mit dem Auto

YOUR APARTMENT

The multi-unit house has an elevator and is located in a central location in Ulm-West in a quiet backyard away from the street. The newly renovated 2-level-apartment is on the 2nd and 3rd floor. From the living-room, the balcony and your room, you have a view of the garden and a park-like former monastery garden. Optionally, a garage can be rented.

CLOSE-BY

Restaurants, supermarket, doctor, pharmacy, school, churches and parks along the rivers Danube or Blau etc. in few minutes walking distance.

DISTANCES:

The excellent traffic infrastructure of Ulm allows you to get to your destinations easily and fast.

Next tram stop: 2min walking distance

Ulm / Neu-Ulm: very well connected with bike paths

City Center: 7 min by bike

Train Station: 7 min by bike, 8 min by tram

University: 8 min by car, 17 min by tram

Science Park II: 11 min by car, 25 min by tram

Stuttgart: 55 min by ICE train, from 2025 faster

Munich: 73 min by ICE train

Stuttgart Airport: 48 min by car

Memmingen Airport: 34 min by car

Bavarian Alps (Allgäu): 57 min by car

Lake of Constance: 89 min by car

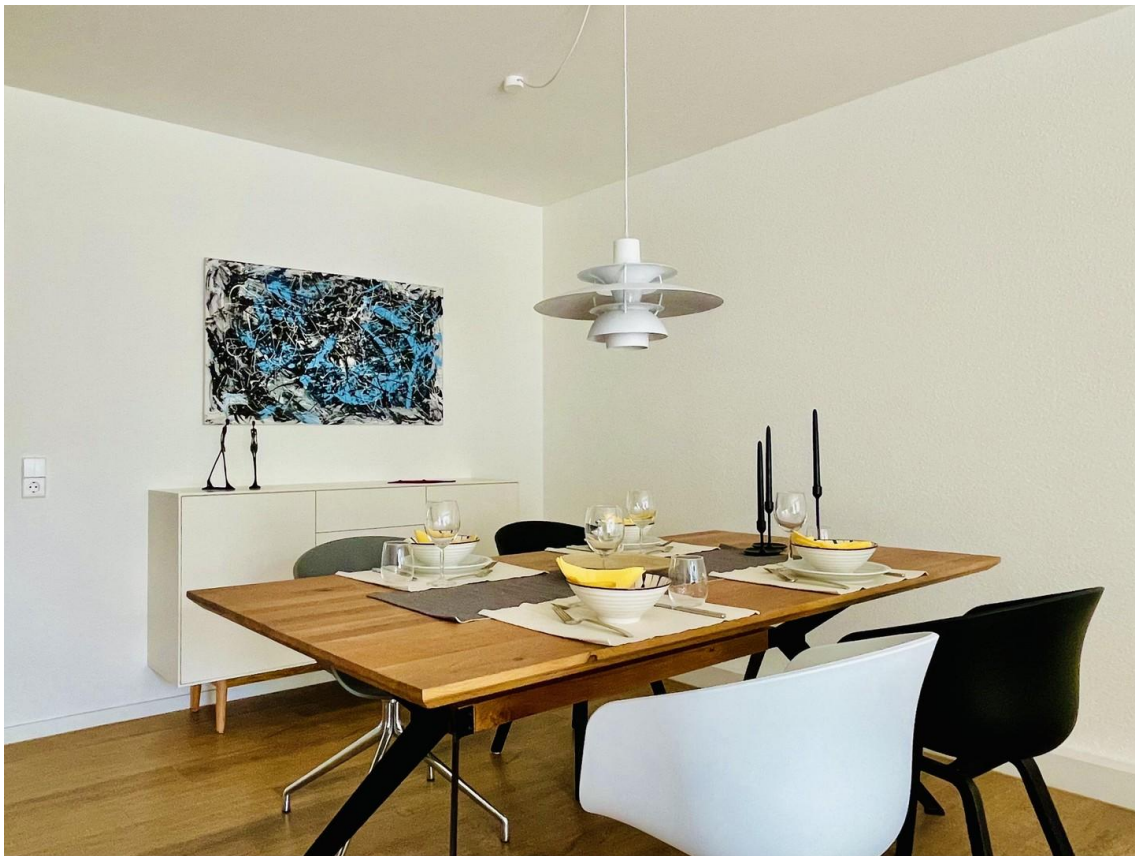
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	209,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja

Exposé - Galerie



Essen

Exposé - Galerie



Kunst



Garten zum Klösterle

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

Exposé - Galerie



Kunst



Wohnen

Exposé - Galerie



Essen



Essen

Exposé - Galerie



Balkon



Gartenzimmer

Exposé - Galerie



Gartenzimmer



Gartenzimmer

Exposé - Galerie



Kunst



geteiltes Gartenzimmer

Exposé - Galerie



Hofzimmer



Hofzimmer

Exposé - Galerie



Hofzimmer



Hofzimmer



Kunst

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Eingang

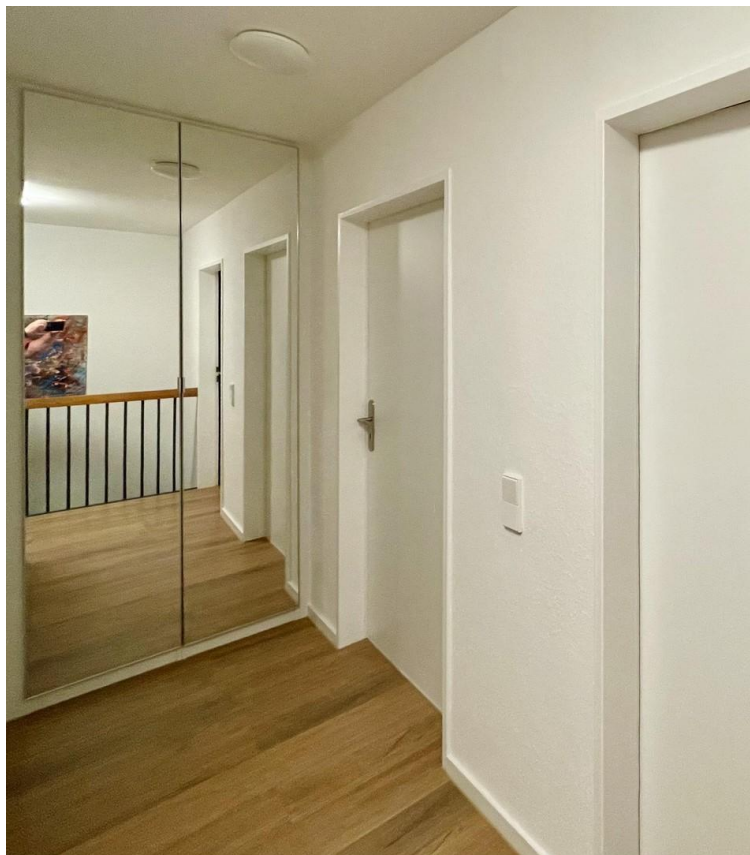


Eingang

Exposé - Galerie



oberer Flur



Flur + HWR-Schrank

Exposé - Galerie



Kunst

Exposé - Grundrisse

Römerstr. 27-1, 1. OG Laubengang, mittlere Maßstabwohnung, B - Erdgeschoss

