

Exposé

Wohnung in Ulm

Hochwertige 4,5-Zimmer-Wohnung in Ulm - Ideal für Familie oder Kapitalanleger - Provisionsfrei

PROVISIONSFREI ✓

**4,5 ZIMMER
WOHNUNG IN ULM
ZU VERKAUFEN**

- 103 Quadratmeter
- 3 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- Kellerraum
- 2 Parkplätze
- Gebaut 1982

467.500€

+49 1523 731 6026



Objekt-Nr. **OM-327376**

Wohnung

Verkauf: **467.500 €**

Mobil: 01523 7316026

89079 Ulm
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	renoviert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	103,20 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	100,00 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	510 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und gemütliche 4,5 Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss steht zum Verkauf und ist ab August 2025 für Sie verfügbar. Auf 103 m² erwartet Sie ein liebevoll gepflegtes Objekt mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der zum Verweilen und Genießen einlädt. Insgesamt drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Ihre Familie oder Gäste.

Die Wohnung besticht durch zwei Loggien: Eine sonnige Südloggia, die die Hektik des Alltags vergessen lässt und zum Entspannen einlädt, sowie eine praktische Nordloggia auf der gegenüberliegenden Seite. Weitere Räumlichkeiten umfassen ein modernes Bad, ein separates Gäste-WC und eine kompakte Abstellkammer.

Die Lage der Wohnung ist sowohl ruhig als auch sehr gut angebunden. Der SWU-Stadtbus ist in nur zwei Gehminuten erreichbar, und der Gögglinger Wald lädt ebenfalls zu entspannten Spaziergängen ein. Die Wohnung liegt in einer perfekten Balance zwischen Natur und urbaner Anbindung.

Zur Ausstattung gehören die eingebaute Küche, ein komfortabler Tiefgaragenstellplatz sowie ein Außenstellplatz für Ihr Fahrzeug. Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Für weitere praktische Nutzungsmöglichkeiten sorgt die Mitbenutzung des Gartens, ein Abstellplatz für Fahrräder im Keller und ein gemeinsamer Trocknungsraum.

Diese Wohnung ist das ideale Zuhause für Familien oder Paare, die viel Wert auf Komfort, Ruhe und eine gute Anbindung legen.

Besichtigung nach Vereinbarung: +49 1523 731 6026

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst familienfreundlichen und ruhigen Umgebung, die sowohl Ruhe als auch gute Anbindung bietet. Das Wohnviertel zeichnet sich durch eine grüne, naturnahe Lage aus, die ideal für junge Familien ist. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Spielplätze, Grünflächen und Wanderwege, die zu gemeinsamen Aktivitäten und Spaziergängen einladen.

Die Lage bietet zudem eine ausgezeichnete Infrastruktur: Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel sind gut angebunden, sodass Sie auch die Innenstadt von Ulm schnell erreichen können.

Mit der Nähe zum Donauufer und den umliegenden Wäldern bietet diese Wohnung die perfekte Balance zwischen einem ruhigen, ländlichen Lebensstil und der Nähe zu den urbanen Annehmlichkeiten der Stadt. Hier können sich Ihre Kinder in einer sicheren und einladenden Umgebung entfalten – ein perfektes Zuhause für Ihre Familie.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	76,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Haus 2 Nord

Exposé - Galerie



Haus 2 Nord



Haus 3 Süd

Exposé - Galerie



Haus 4 Süd



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Arbeitszimmer \ Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer 1



Badezimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer 3



Badezimmer 4

Exposé - Galerie



Badezimmer 5



WC 1

Exposé - Galerie



WC 2



Südwestbalkon 1

Exposé - Galerie



Südwestbalkon 2



Keller

Exposé - Galerie

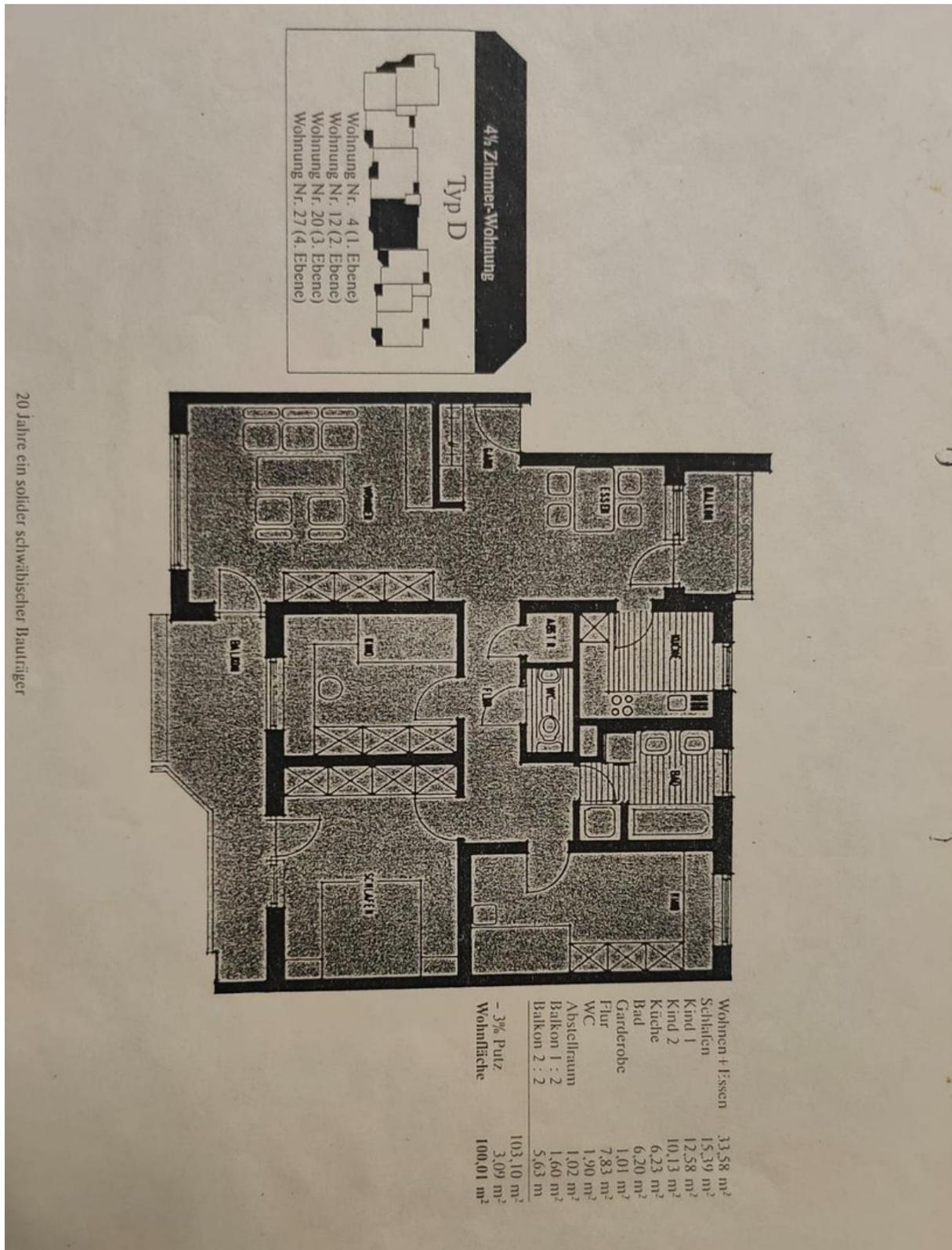


Teifgarage



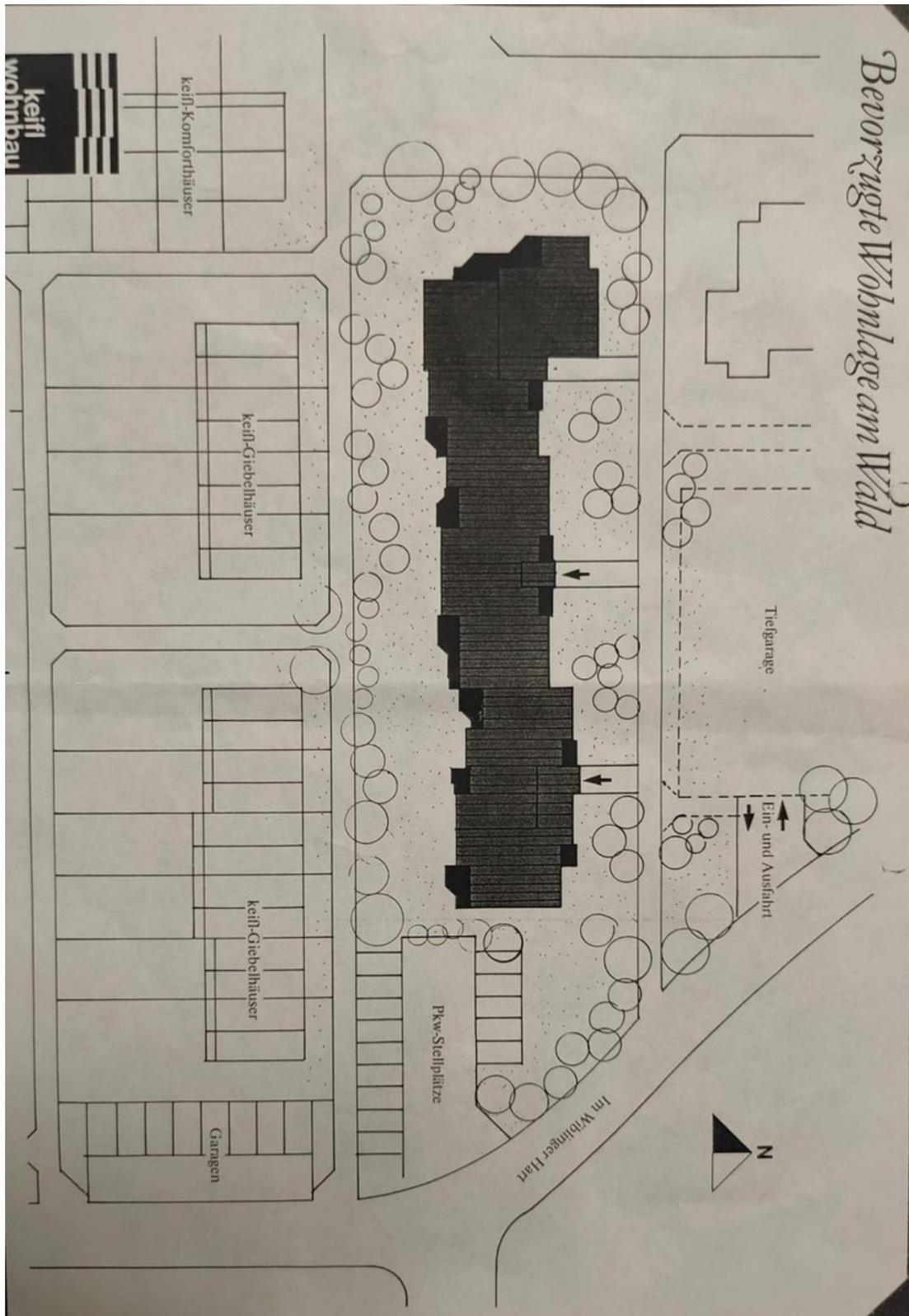
Aussenparkplatz

Exposé - Grundrisse



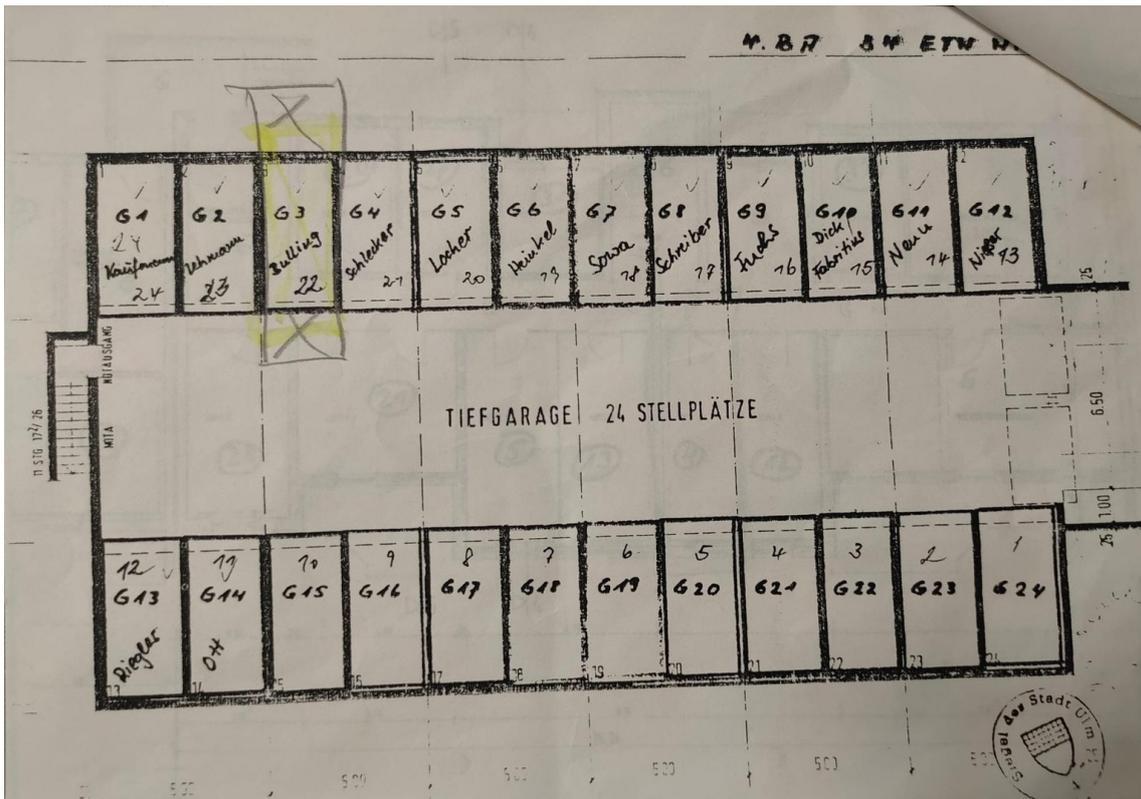
Grundriss - Wohnung 2

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Haus 2

Exposé - Grundrisse

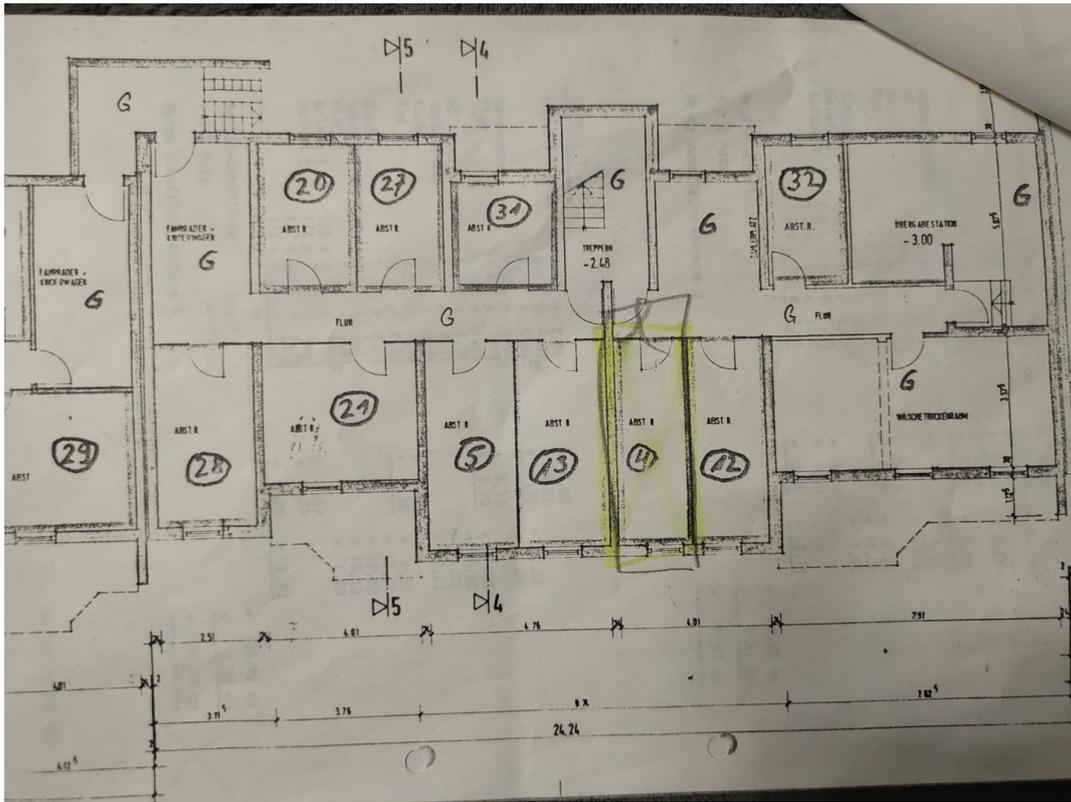


Grundriss - Tiefgarage

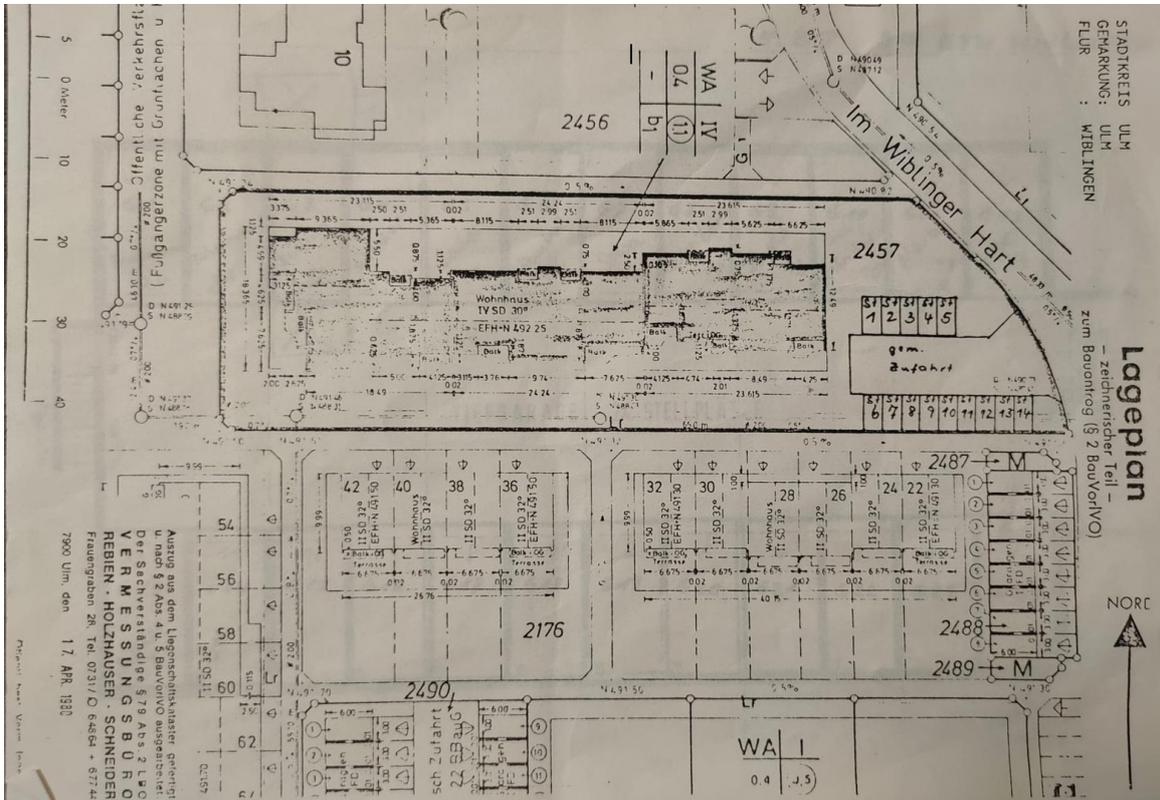
<u>Wohnung 4</u>			
Essen / Wohnen	3,00 ⁵ x 2,76	= 8,28	
	6,63 ⁵ x 4,01 ⁵	= 26,61	
	- 2,12 ⁵ x 0,61	= 1,31	= 33,58
Garderobe	2,01 ⁵ x 0,50 ⁵		= 1,01
Flur	3,63 ⁵ x 1,13	= 4,13	
	1,63 ⁵ x 2,26	= 3,70	= 7,83
WC	1,88 ⁵ x 1,01		= 1,90
Abstellraum	1,01 x 1,01		= 1,02
Küche	2,26 x 2,76		= 6,23
Bad	2,38 ⁵ x 2,76	= 6,58	
	- 0,75 x 0,50	= 0,38	= 6,20
Kind 1	2,51 x 5,01		= 12,58
Schlafen	4,38 ⁵ x 3,51		= 15,39
Kind 2	2,88 ⁵ x 3,51 ⁵		= 10,13
Balkon 1	1/2 x 2,51 x 1,27		= 1,60
Balkon 2	1/2 x 7,38 ⁵ x 1,00	= 3,69	
	1/2 x 3,02 ⁵ x 1,15	= 1,74	
	1/2 x 0,90 x 0,90	= 0,20	= 5,63
	2		
Brutto-Wohnfläche			= 103,10 qm
- 3 % Putz			= 3,09 qm
Reine Wohnfläche Wohnung 4			= 100,01 qm

Grundriss - Fläche

Exposé - Grundrisse



Grundriss - Stellplatz



Grundriss - Haus