

Exposé

Terrassenwohnung in Ulm

Exklusive, voll möblierte 2-Zimmer-Terrassenwohnung am Eselsberg



Objekt-Nr. **OM-328959**

Terrassenwohnung

Vermietung: **940 € + NK**

Ansprechpartner:
Alina Elaine Mildner

89075 Ulm
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.05.2025
Zimmer	2,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	46,90 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	190 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.760 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir vermieten zum 01. Mai 2025 eine 2 Zimmer-Wohnung in Ulm – Am Eselsberg.

Das Mehrfamilienhaus wurde 2018 fertiggestellt. Durch die Kombination aus PV-Anlage auf dem Dach und einem Batteriespeicher im Haus erreicht das Gebäude den KFW40+ sowie den Netto-Null-Energiehaus-Standard. Somit profitieren Sie als Mieter langfristig von geringen Energie- und Heizkosten.

Zum technischen Inventar gehört außer der Luft-Wasser-Wärmepumpe eine Lüftungsanlage. Diese sorgt durch die Wärmerückgewinnung für ein angenehmes Klima in den Wohnungen.

Nach einem anstrengenden Tag kann man es sich bei schönem Wetter auf der Terrasse gemütlich machen und den Tag, mit Blick ins Lehrer Tal, ausklingen lassen.

Ausstattungsmerkmale:

- Hochwertiger Design-Vinyl-Bioboden im Holzdesign der Marke wineo „Made in Germany“
- Aufzug
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Energierückgewinnung und integriertem Pollenfilter für stetigen Luftaustausch auch bei geschlossenen Fenstern
- 1 PKW-Stellplatz vor dem Haus
- Exklusive, moderne Einbauküche in weiß Hochglanz mit Markenelektrogeräten
- Bad modern gefliest, hochwertige Ausstattung mit bodengleicher großzügiger Dusche, Toilette, Waschtischschrank, Spiegelschrank mit Licht sowie Feinsteinzeugfliesen
- Spots im Badezimmer sorgen für angenehmes Licht
- Individuell regulierbare Fußbodenheizung mit separaten Zimmerthermostaten
- Große nach Osten ausgerichtete Terrasse mit traumhaften Blick über das Lehrer Tal zum Entspannen nach einem anstrengenden Tag sowie einem kleinen dazugehörigen Gartenanteil
- Großflächige bodentiefe Fenster im Wohn- und Essbereich mit traumhaften Blick über das Lehrer Tal
- 3-fach Energiesparverglasung
- TV-Anschlüsse in allen Räumen
- Weiße Türen und Türzargen
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Rauchmelder – für Ihre Sicherheit
- Nutzung des allgemeinen Gartenbereichs
- Abschließbarer Fahrradraum

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

Lage

In unmittelbarer Nähe zum lebendigen Ulmer Stadtzentrum liegt das Mehrfamilienhaus am östlichen Rand des Eselsberges auf der Anhöhe über dem Lehrer Tal in ruhiger Lage. Durch die Hanglage in südöstlicher Richtung erhellen bereits die ersten Sonnenstrahlen das Gebäude. Unterhalb des Grundstücks befinden sich ausschließlich Kleingärten. Zu den nächsten Lebensmittelgeschäften, Kindergärten, Schulen und Ärzten gelangen Sie in nur 5 Autominuten. Weiterführende Schulen, das RKU, Bundeswehrkrankenhaus oder die Universitätsklinik mit ihrem Botanischen Garten erreichen Sie in weniger als 10 Autominuten. Die S-Bahnhaltestelle Eselsberg Hasenkopf erreicht man zu Fuß bequem in wenigen Minuten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	6,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

