

Exposé

Wohnung in Ulm

3 Zimmer Wohnung am Ulmer Eselsberg mit Stellplatz



Objekt-Nr. OM-441920

Wohnung

Verkauf: **260.000 €**

89077 Ulm
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	63,50 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	246 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem ruhigen und gut instand gehaltenen Mehrfamilienhaus am beliebten Eselsberg. Mit ihrem durchdachten Grundriss bietet sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine attraktive Gelegenheit.

Die Wohnung überzeugt durch helle, gut geschnittene Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Das großzügige Wohnzimmer bildet den zentralen Lebensmittelpunkt und bietet Zugang zu einem Balkon. Die separate Küche ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz. Ein Außenstellplatz ist vorhanden.

Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist gepflegt und zweckmäßig ausgestattet.

Das gesamte Haus wurde wärmegeklämt zu Beginn der 2000er Jahre durch die vorherigen Eigentümergeinschaft, dies macht sich im niedrigen Hausgeld bemerkbar.

Sonstiges / Besichtigungen

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung einer Bank oder eines entsprechenden Kapitalnachweises. Dies geschieht da die Wohnung vermietet ist. Wir bitten hierfür um Verständnis.

Ausstattung

Die Wohnung ist vermietet seit März 2015.

Die Warmmiete beträgt 1100 EUR - und eignet sich damit für Kapitalanleger und für Eigennutzer

Das gesamte Hausgeld beträgt c. 240 EUR, inkl. Rücklagen.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Sonnenhalde auf dem Ulmer Eselsberg, einer der gefragtesten und wertstabilsten Wohnlagen von Ulm.

Der Eselsberg überzeugt durch die gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün sowie einer angenehmen Nachbarschaft.

In unmittelbarer Nähe befinden sich die Universität Ulm sowie die Einrichtungen der Wissenschaftsstadt und das Universitätsklinikum Ulm, was den Standort besonders attraktiv für Berufstätige, Akademiker und Kapitalanleger macht.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut, sodass die Ulmer Innenstadt in kurzer Zeit erreicht werden kann. Auch die Autobahnanschlüsse sind schnell zugänglich.

Zudem bietet die Lage durch die Nähe zu Feldern, Wiesen und Naherholungsgebieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert – ideal für Spaziergänge, Sport und Ausgleich im Grünen.

Insgesamt vereint die Lage urbanen Komfort mit ruhigem Wohnen im Grünen und zählt damit zu den bevorzugten Wohngebieten in Ulm.

Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	100,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



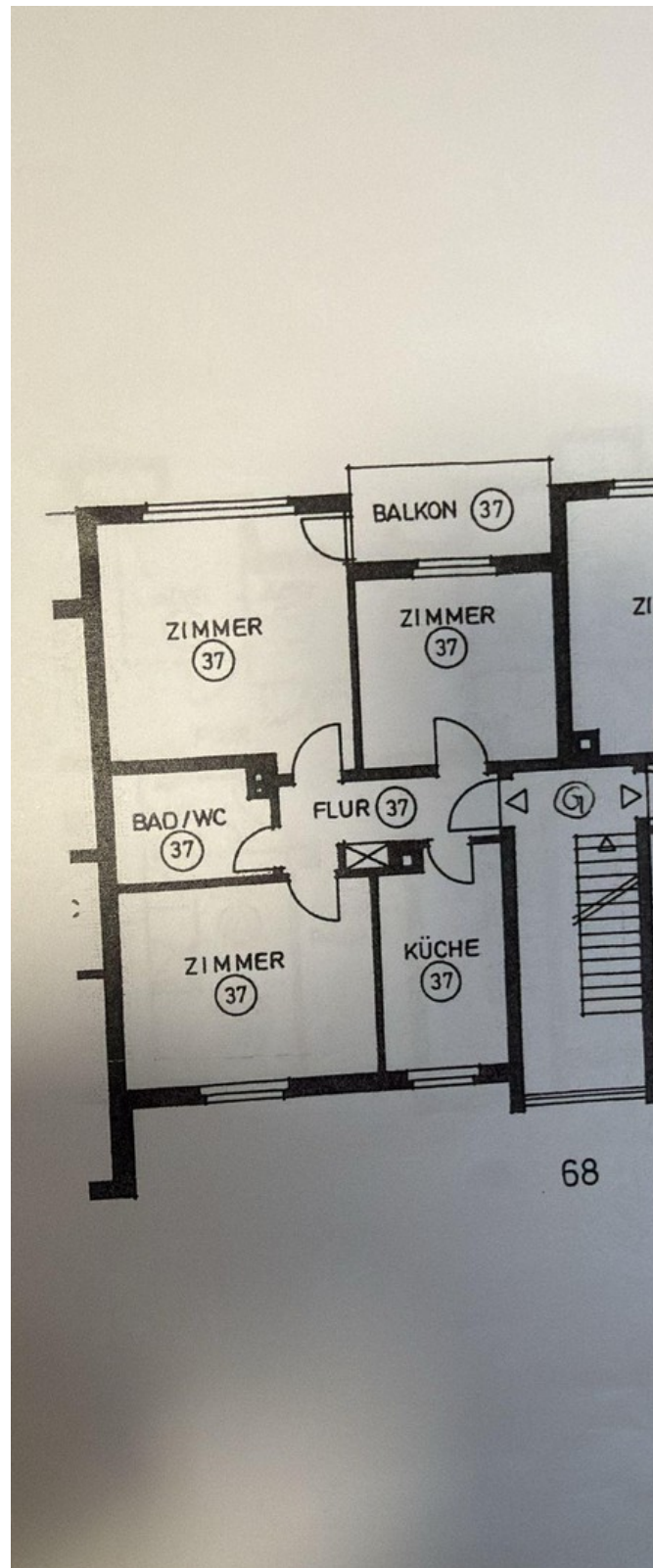
Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss der Wohnung