

Exposé

Wohnung in Ulm

Stilvolle 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit großer Terrasse in begehrter Ulmer Weststadt



Objekt-Nr. OM-444648

Wohnung

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:
Robert Schmid

Blücherstraße 40
89077 Ulm
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2018
Etagen	4
Zimmer	2,00
Wohnfläche	66,26 m ²
Energieträger	Fernwärme
Hausgeld mtl.	250 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Neuwertig
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer der gefragtesten Wohnlagen der Ulmer Weststadt erwartet Sie diese neuwertige und hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Eigentumswohnung im 2. Obergeschoss eines modernen, nach Feng Shui konzipierten Mehrfamilienhauses.

Bereits beim Betreten spüren Sie die besondere Wohnqualität: Großzügige Fensterflächen durchfluten die Räume mit Licht und schaffen in Kombination mit dem edlen Echtholzparkett und der angenehmen Fußbodenheizung ein warmes, einladendes Wohnambiente.

Die durchdachte Bauweise im energieeffizienten KfW-55-Standard sorgt nicht nur für Nachhaltigkeit, sondern auch langfristig für niedrige Betriebskosten – ein klarer Mehrwert für Eigennutzer wie Kapitalanleger.

Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten der Marke Bosch fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und ist bereits im Angebot enthalten – ein sofort nutzbarer Komfort ohne zusätzliche Investitionen.

Ein echtes Highlight ist die rund 20 m² große Terrasse, die den Wohnraum nach außen erweitert und Ihnen einen privaten Rückzugsort im Freien bietet – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden.

Das stilvoll gestaltete Badezimmer mit bodengleicher Dusche und eleganter Glasabtrennung, eine Raumhöhe von ca. 2,70 m sowie elektrische Außenjalousien unterstreichen den gehobenen Wohnstandard.

Komfort wird hier großgeschrieben: Ein barrierefreier Zugang mit Aufzug, Hausmeisterservice, ein Tiefgaragenstellplatz mit Stromanschluss sowie ein separates Kellerabteil gehören selbstverständlich dazu. Ergänzt wird das Angebot durch einen Fahrradraum sowie Wasch- und Trockenmöglichkeiten.

Besonders interessant: Die Kombination aus Lage, Ausstattung und Energieeffizienz macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit Blick auf nachhaltige Wertentwicklung.

Gerne stellen wir Ihnen diese attraktive Immobilie persönlich vor!

Ausstattung

Ausstattung – hochwertig, durchdacht und zukunftsorientiert

Die Ausstattung dieser Wohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus Qualität, Komfort und moderner Technik – ideal für anspruchsvolle Eigennutzer ebenso wie für wertorientierte Kapitalanleger.

Die energieeffiziente Bauweise im KfW-55-Standard sorgt für nachhaltig niedrige Energiekosten und unterstreicht den zukunftssicheren Charakter der Immobilie. Ein barrierefreier Zugang zum Gebäude sowie ein großzügig dimensionierter Aufzug in alle Wohngeschosse gewährleisten maximalen Wohnkomfort in jeder Lebensphase.

Bodentiefe Fenster mit 3-fach-Energiesparverglasung schaffen helle, freundliche Räume und werden durch elektrische Außenjalousien ergänzt, die sowohl Komfort als auch Privatsphäre bieten.

Die hochwertige Einbauküche mit Markenelektrogeräten von Bosch – inklusive Geschirrspüler – ist bereits vollständig integriert und sofort einsatzbereit.

Für ein besonders angenehmes Wohngefühl sorgt die flächendeckende Fußbodenheizung in allen Räumen, die selbst im Duschbereich für zusätzlichen Komfort sorgt. Edles Echtholzparkett sowie ein modern gestaltetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und eleganter Glastrennwand unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Praktische Details wie ein Waschmaschinenanschluss sowohl im Badezimmer als auch im Keller bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ein abschließbares Kellerabteil sowie ein zentraler Fahrradabstellraum sorgen für zusätzlichen Stauraum und Alltagsauglichkeit.

Eine Gegensprechanlage sowie der Anschluss an das effiziente Fernwärmenetz runden das technische Gesamtpaket ab.

Nicht zuletzt gehört ein Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung, der komfortables und sicheres Parken garantiert.

Fazit: Eine Ausstattung, die modernen Wohnansprüchen in jeder Hinsicht gerecht wird – hochwertig, komfortabel und mit Blick auf langfristige Werthaltigkeit ausgewählt.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Der Tiefgaragenstellplatz mit Autoaufzug und eigenem Grundbuch kann angemietet bzw. in 2027 dazu erworben werden.

Lage

Lage – urban, bestens angebunden und mit hohem Freizeitwert

Die attraktive Citylage in der beliebten Ulmer Weststadt vereint urbanes Leben mit hervorragender Infrastruktur und kurzen Wegen im Alltag – ein klarer Vorteil für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die Straßenbahnhaltestelle Blücherstraße erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten, den Hauptbahnhof bequem in etwa 15 Minuten zu Fuß. Von hier aus bestehen ideale Verbindungen in alle Richtungen – ob innerhalb der Stadt oder darüber hinaus.

Auch die Ulmer Innenstadt mit dem bekannten Ulmer Münster und dem lebendigen Münsterplatz liegt nur rund 1,6 km entfernt und ist sowohl fußläufig als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Damit genießen Sie die Vorzüge der City, ohne auf Ruhe verzichten zu müssen.

Für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Fachmärkte sowie das nahegelegene Blautalcenter bieten eine breite Auswahl und sind in kurzer Zeit erreichbar. Auch das Einrichtungshaus IKEA befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Neben der hervorragenden Infrastruktur überzeugt die Lage auch durch ihren hohen Freizeitwert: Die nahegelegenen Rad- und Fußwege entlang des Naherholungsgebietes Blau laden zu entspannten Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einfach zum Abschalten im Grünen ein.

Fazit: Eine Lage, die urbanen Komfort, optimale Erreichbarkeit und naturnahe Erholung ideal miteinander verbindet – ein entscheidender Faktor für nachhaltige Wohn- und Investitionsqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

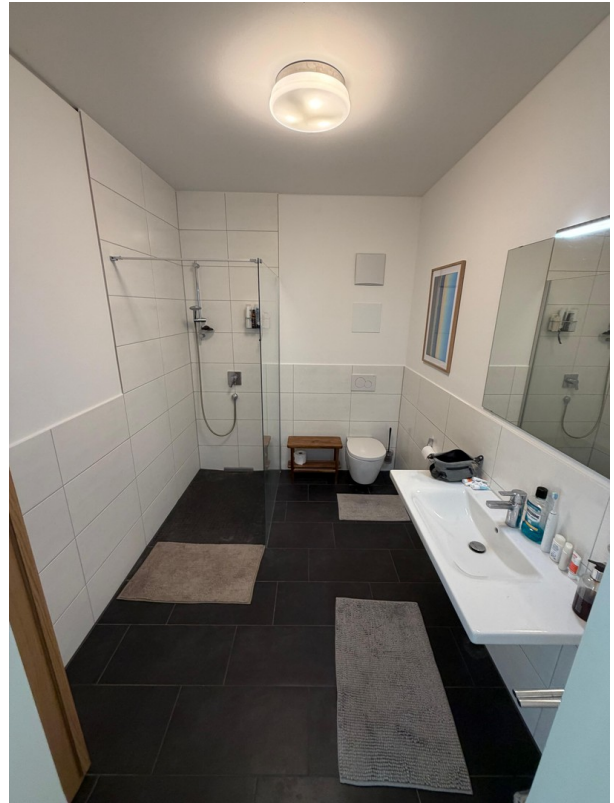
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	50,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



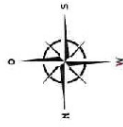
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



1. + 2. OBERGESCHOSS

