

# Exposé

## Terrassenwohnung in Ulm

**Sonniges Garten-Juwel am Ulmer Eselsberg West -  
bezugsfrei & provisionsfrei.**



Objekt-Nr. **OM-452538**

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **299.900 €**

89075 Ulm  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	renoviert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,74 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	23.900 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Perfekt gelegen ist die Wohnung am begehrten westlichen Eselsberg, in Fußwegentfernung von Science Park, Hochschule, Universität und Kliniken.

Supermarkt, Bäckereicafé, Ärzte und weitere Einrichtungen sowie die Haltestelle für den Stadtbuss sind fußläufig in schnellen 3-5 Minuten erreichbar.

Ebenfalls nur ein paar Schritte, und Sie befinden sich bereits in der freien Natur des Eselsbergs.

An einer Sackgasse gelegen, verbindet diese wunderschöne, außergewöhnlich helle 2,5-Zimmer-Wohnung das Gefühl eines eigenen kleinen Häuschens mit dem Komfort einer sehr gepflegten Wohnanlage. Dank der Hanglage am höchsten Punkt der Anlage genießen Sie hier Licht, Luft und einen direkten Zugang ins Grüne. Dazu ein seltener Luxus: der private Gartenanteil!

Der Grundriss – durchdacht & hell: Schon beim Betreten durch die eigene Außentür, vorbei an einem blühenden Staudenbeet, spüren Sie den besonderen Charme.

Die geräumige Diele bietet nicht nur Platz für die Garderobe, auch eine Homeoffice-Ecke wäre hier möglich.

Wohn- & Essbereich: Das Herzstück der Wohnung liegt auf der Gartenseite, ist lichtdurchflutet und bietet Zugang zur sonnigen Terrasse. Genießen Sie hier schon von innen die Nähe der Natur im Wechsel der Jahreszeiten.

Terrasse und Gartenanteil sind zu Ihrer ausschließlichen Nutzung bestimmt.

Hier haben Sie den perfekten Rückzugsort für das morgendliche Frühstück und am Nachmittag lassen Sie es sich bei erholsamen Sonnenstunden im Liegestuhl gutgehen.

Was kann dann noch schöner sein, als den Tag an einem lauen Sommerabend mit Familie und Freunden bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen. Der Garten bietet genügend Platz für eine kleine Abendgesellschaft.

Der teilüberdachte Freisitz lädt zum Verweilen ein und macht Ihren Aufenthalt wetterunabhängig.

Eine Erweiterung Ihres Wohnraums direkt ins Grüne und echte Lebensqualität!

Küche: Sehr praktisch ist die separate, kompakte Küche, die ebenfalls über ein Fenster belichtet wird. Die erst ca. 2 Jahre alte Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und bereits mit einer Spülmaschine und eingebauten Dunstabzug ausgestattet, jedoch ohne Kühlschrank und Herd.

Die Küche bietet somit eine hervorragende Basis für Ihre Gestaltung, die Sie mit ihrem persönlichen Wunschherd komplettieren können.

Dem modernen Lifestyle entsprechend findet ein stylischer Kühlschrank stilsicher seinen Platz im Wohn-/Essbereich oder in der Diele.

Privatsphäre: Das gemütliche Schlafzimmer und direkt daneben das weiß geflieste Tageslichtbad (mit Badewanne, Waschbecken, Spiegelschrank, WC und Waschmaschinenanschluss) sind durch die Diele räumlich vollständig vom Wohn-, Ess- und Kochbereich getrennt.

Eine Garantie für erholsamen Schlaf - auch wenn im Wohnzimmer noch Freunde zusammensitzen.

Ein weiterer unschlagbarer Komfort: Der eigene Kellerraum befindet sich direkt unter der Wohnung, und Ihr Tiefgaragenplatz liegt unmittelbar darunter, alles bequem über das Außentreppenhaus erreichbar.

Der Tiefgaragenstellplatz (eigenes Grundbuchblatt) ist fester Bestandteil des Angebots und wird zum Preis von 23.900 € miterworben.

Neben der Tiefgarage verfügt die Anlage über einen großen, gemeinschaftlichen Wäschetrockenraum.

Der Raum für die Müllentsorgung und der Fahrrad- und Kinderwagenraum haben einen ebenerdigen Eingang mit jeweils separater Außentüre.

Die seltene Verbindung aus erhöhter Sonnenlage, eigenem Gartenanteil und dem Privileg, die Wissenschaftsstadt zu Fuß zu erreichen, macht diese durchgehend tagesbelichtete Wohnung zu einer absoluten Ausnahmeerscheinung am Markt.

## Ausstattung

Objekt-Highlights:

Haus-im-Haus-Charakter:

Eigener Außeneingang und Endlage für maximale Privatsphäre.

Grüne Oase:

Süd-West-Terrasse (teilüberdacht) mit Gartenanteil zu Ihrer ausschließlichen Nutzung.

Tageslicht:

Kaum auf dem Markt zu finden - dreiseitige Ausrichtung und Fenster in jedem Raum!

Top-Lage:

Fußwegentfernung zu Science Parks, Universität und Kliniken;

ideal für eine effiziente Work-Life-Balance ohne Pendelstress!

Komfort:

Eigener Keller und Tiefgaragenstellplatz direkt unter der Wohnung.

Sofortige Verfügbarkeit:

Alle Schönheitsreparaturen frisch gemacht. Sie müssen nur noch einziehen und ankommen.

- Sehr schöne, optimal geschnittene 2,5 Zimmer-Wohnung in bezugsfertigem Zustand!
- Terrasse und Gartenanteil zu Ihrer ausschließlichen Nutzung
- an einer Sackgasse gelegen
- Ca. 56.74 m<sup>2</sup> Wohnfläche (II.BV)
- Im 1. OG einer sehr gepflegten Anlage mit 26 Einheiten
- Massivbauweise
- Baujahr 1995 (lt. Energieausweis). (Bezugsfertig Ende Oktober 1994)
- Beheizung zukunftssicher über Fernwärme, in der Wohnung Heizkörper
- Energieeffizienzklasse C, Verbrauch: 87 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Instandhaltungsrücklage Stand 31.Dezember 2024: 148.900 €
- Die Einbauküche mit Spülmaschine und Dunstabzug, ohne Herd und Kühlschrank, ist im Preis inbegriffen
- Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, WC, Einzelwaschbecken, Spiegelschrank (ebenfalls im Preis inbegriffen) und Waschmaschinenanschluss.
- Wände frisch gestrichen, Silikonfugen an den Böden u.a. erneuert.
- Alle Räume, auch Bad, Diele und Küche mit Tageslicht; 2-fach verglaste Kunststofffenster mit Gurt-Rollläden.

- Heller Fliesenboden, Schlafzimmer Laminatboden in Holzmusterung
- Direkte vertikale Verbindung (Wohnung, Keller, TG-Platz)
- Tiefgarage mit dem Vorteil eines eigenen Grundbuchblattes, dadurch maximale rechtliche Sicherheit und Werthaltigkeit einer Tiefgarage.
- Gemeinschaftlicher Wäschetrockenraum sowie ebenerdiger Fahrrad- / Kinderwagenraum und Müllraum.
- Hausmeisterservice
- Bezugsfrei und auch schon bezugsfertig!
- Provisionsfrei!

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Vereinbaren Sie gerne einen individuellen Termin mit uns, um diese schöne Wohnung vor Ort zu erleben.

Wir freuen uns auf eine aussagekräftige Anfrage, die idealerweise bereits Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer und Angaben zu Ihrer beruflichen Situation enthält.

Der im Exposé abgedruckte Grundriss dient der Visualisierung und ist nicht maßstäblich dargestellt. Die eingezeichnete Einbauküche ist nur beispielhaft.

Die Einbauküche ist in der Fotosammlung enthalten.

Die angegebene Wohnfläche von ca. 56,74 m<sup>2</sup> basiert auf der Berechnung des Bauträgers aus dem Jahr 1993 (berechnet nach II. Berechnungsverordnung), bei der die Terrasse mit 50 % angerechnet wurde. Die Flächen wurden den ursprünglichen Kaufunterlagen entnommen. Eine aktuelle Neuberechnung oder ein erneutes Aufmaß durch den Anbieter hat nicht stattgefunden.

Sämtliche Flächenmaße sind Circa-Angaben, dienen lediglich der allgemeinen Vorabinformation und stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung oder Garantie für die tatsächliche Größe dar.

Maßgeblich für den Kaufgegenstand ist die Besichtigung vor Ort und die im späteren Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Alle Angaben habe ich nach bestem Wissen zusammengestellt und verstehen sich ausdrücklich ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Etwaige Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.

## Lage

Wohnen, wo die Zukunft entsteht:

Der Ulmer Eselsberg ist eines der beliebtesten und attraktivsten Wohngebiete Ulms und erfreut sich zunehmender Nachfrage. Die Wohnung liegt am westlichen Eselsberg.

Wissenschaftsstadt, Universität und Kliniken sind zu Fuß (10-30 Min.), per Rad (5-10 Min.) oder dem Bus in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Supermarkt, Bäckereicafé, Ärzte, soziale Einrichtungen, Bank und Bushaltestelle sind in 3-5 Gehminuten erreichbar.

Die gute Stadtbusanbindung gewährleistet kurze Wege in die Kernstadt und zum Bahnhof.

Schnell gelangen Sie über den Berliner Ring zur B10 und zu den Autobahnen A8 / A7, oder zu der Schnellstraße B30 Richtung Bodensee.

Lassen Sie den Arbeitstag hier in der Natur ausklingen!

Der Eselsberg mit seinen südexponierten Hängen, traumhaften Ausblicken auf das gesamte Alpenpanorama vom Karwendel bis zum Säntis, den idyllischen Spazier- und Wanderwegen sowie dem Botanischen Garten bietet in nächster Nähe Erholung pur.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



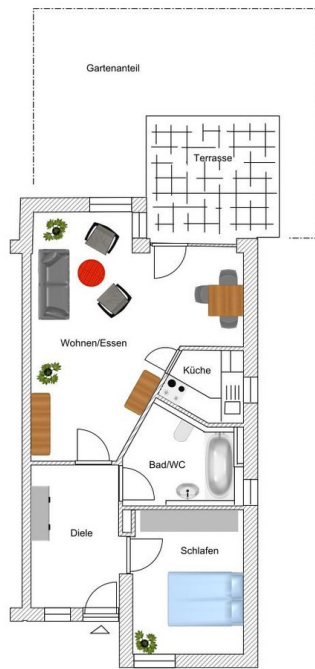
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Grundriss nicht maßstabsgerecht!

**Energieausweis für Wohngebäude** **ista**  
 gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** BW-2021-003514424  
Registrierungsnummer <sup>2)</sup>

**Energieverbrauch**

↓ **Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
87 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

↑ **Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
113 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** **87 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**  
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

**Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	Energieträger <sup>1)</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von 01.01.17 bis 31.12.19	Fern-/ Nahwärme	1,30	620.746	220.140	400.606	1,02

**Vergleichswerte Endenergie**

A+ | A | B | **C** | D | E | F | G | H

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudemutfläche (A<sub>1</sub>) nach der Energieeffizienzklasse, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1)</sup> siehe Fußnoten 1 und Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2)</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3)</sup> gegebenenfalls auch für Sonderboiler, Warmwasser- oder Kühlpanchale in kWh  
<sup>4)</sup> 11% EW-Kombibau, 80% Nichtkombibau

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

