

Exposé

Dachgeschosswohnung in Ulm

Achtung Altbauliebhaber, Wohnjuwel am Galgenberg!



Objekt-Nr. OM-454937

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **289.000 €**

Ansprechpartner:
Jürgen Weith

89077 Ulm
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1927	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	67,00 m ²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	4,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	654 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

2 Zimmer Wohnung mit historischem Charme, modernem Wohnkomfort und einzigartigem Ambiente!

Objektart:Eigentumswohnung

Straße:Welserweg 7/3

Ortsangaben:89077 Ulm-Galgenberg

Kaufpreis:€ 289.000,00

Mtl. Wohngeld:€ 654,00

Hinweis z. Wohngeld: gem. WP für Whg. & TG inkl. Rücklagen und Renovierungsanteil

Zimmer/Räume:2

Wohnfläche ca. 67 m²

Nutzfläche 4 m²

Etage: DG

Etagenzahl:EG+OG+1+2. DG

Bezugstermin:01.09.2026

Baujahr: 1927

Personenaufzug:ja

Seniorenggeeignet:ja

Tiefgaragenstellplatz:ja, Stellplatzpreis 25.000,00 €

Energieausweis: Nicht benötigt

Sanierungen: ja, Fenster und Türen 2025

Verkauf erfolgt privat ohne Käuferprovision

Ausstattung

Bodenbeläge: Parkett und Fliesen

Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Sanitär: Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss, separates WC mit Toilette und Waschbecken.

Heizung: Gaszentralheizung.

Personenaufzug im Haus.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Einziehen und Wohlfühlen – schicke 2-Zimmer-Altbauwohnung am begehrten Ulmer Galgenberg.

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss einer sehr gepflegten, denkmalgeschützten Altbauvilla aus dem Jahr 1927, welche im Jahr 1997 komplett saniert wurde.

Die ca. 67 m² Wohnfläche verteilt sich wie folgt:

Komfortabel über einen Aufzug und den Wohnungseingang gelangen Sie über den Flur rechter Hand zunächst in das WC mit Toilette und Waschbecken und weiter in das modernisierte Tageslichtbad mit bodentiefer großer Dusche, Waschbecken und Anschluss für eine Waschmaschine.

Geradeaus befindet sich das Schlafzimmer.

Das Herzstück bildet das gemütliche Wohnzimmer mit dem Durchgang durch eine Doppelflügeltür zum Essbereich und der neuwertigen Küche.

Ein Abstellraum mit ca. 4 m² ist vorhanden, jedoch nicht in der Wohnflächenberechnung berücksichtigt.

Im 2. Dachgeschoss gehört zur Wohnung ein separater Abstellraum, ein Trockenraum steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Ein Tiefgaragenstellplatz wird zusätzlich mit 25.000,00 € veranschlagt.

Die Wohnung ist noch bis zum 31.08.2026 vermietet und steht anschließend zur Eigennutzung oder Neuvermietung zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich zentral und doch sehr ruhig gelegen am Ulmer Galgenberg und bietet eine attraktive Infrastruktur.

Der Römerplatz oder das Ehinger Tor mit Anbindung an die Straßenbahnlinie liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet bequeme Anbindung in die Ulmer Innenstadt, zum Science Park 2 sowie zur Uni und den Kliniken.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnküche



Schlafzimmer



Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Toilette



Flur



Küche

Exposé - Galerie

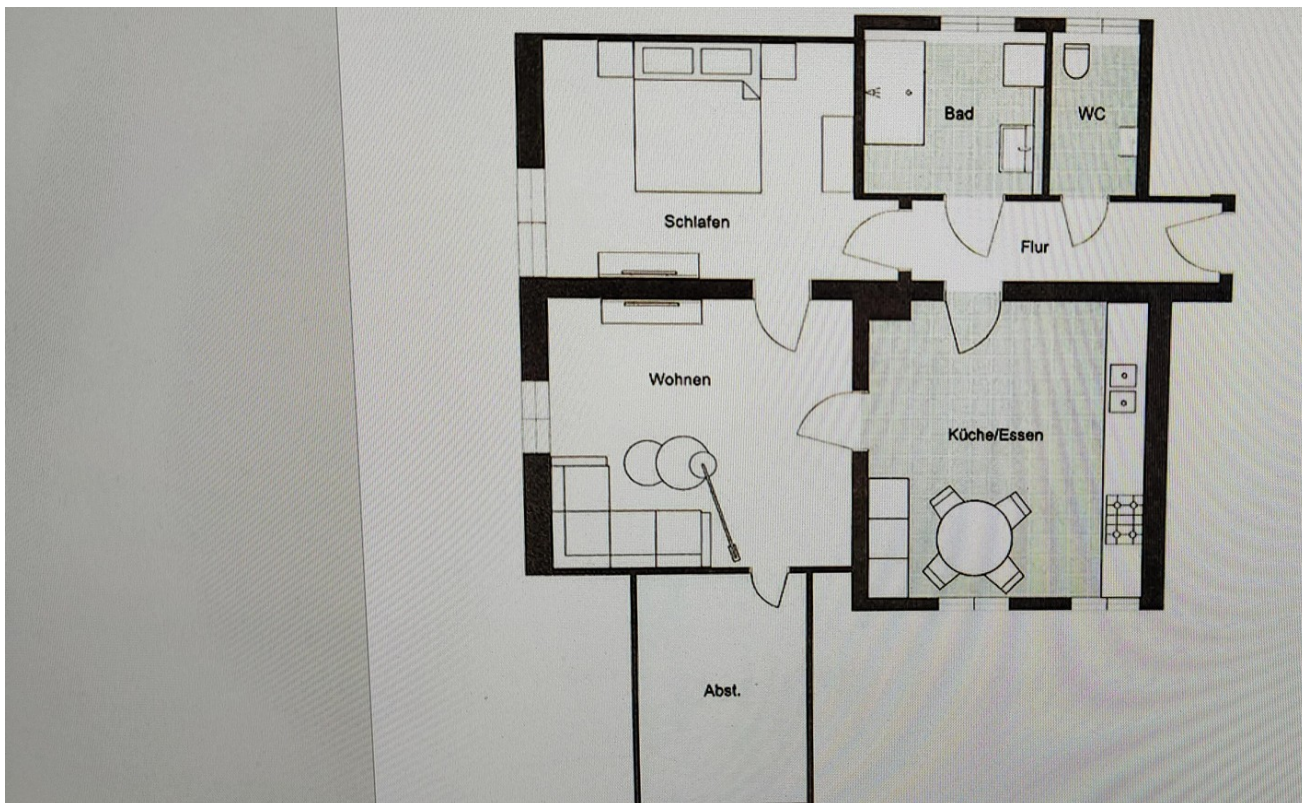


Exposé - Galerie



Villa am Galgenberg

Exposé - Grundrisse



Grundriss