

# Exposé

## Wohnung in Ulm

### Moderne und provisionsfreie Wohnung am Eselsberg mit Süd-Balkon und Uni-Nähe



Objekt-Nr. OM-461940

#### Wohnung

Verkauf: **375.000 €**

Virchowstrasse 13  
89075 Ulm  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	22.500 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese sonnige und ruhige 3,5-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss der Virchowstraße 13 bietet ein Wohnerlebnis, das auf Qualität und Zukunftssicherheit setzt. Durch eine umfassende Modernisierung wurde die gesamte Einheit auf ein absolutes Neubau-Niveau gehoben.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohn- und Esszimmer, das durch seine Helligkeit besticht. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Süd-West-Balkon, der eine tolle Aussicht über Ulm bietet und mittags sowie abends zum Entspannen einlädt. Neben dem behaglichen Schlafzimmer bietet ein drittes Zimmer flexiblen Raum für Ihre Lebensplanung – sei es als Homeoffice für konzentriertes Arbeiten oder als freundliches Kinderzimmer.

Die Küche ist funktional abgetrennt und wird durch eine moderne Glasschiebetüre optisch aufgewertet. Sie ist bereits neu gefliest und technisch voll vorbereitet, damit Sie eine Einbauküche ganz nach Ihren persönlichen Wünschen installieren können.

Ein geräumiges Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss bietet Ihnen wertvolle zusätzliche Nutzfläche. Das attraktive Angebot wird durch einen exklusiven Stellplatz in der erst im Oktober 2024 komplett modernisierten Tiefgarage abgerundet. Dieser befindet sich direkt unter dem Gebäude, ist bequem über den Aufzug erreichbar und wird für 22.500 Euro zusätzlich angeboten.

## Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung wurde mit hohem Anspruch an Design und Langlebigkeit gewählt. In allen Wohnräumen wurde ein edler Echtholz-Parkett verlegt, der perfekt mit den neuen Türen und Zargen harmoniert. Die Wände wurden in der gesamten Wohnung mit einem feinen Imm-Putz neu gestaltet, was für ein modernes Ambiente und ein hervorragendes Raumklima sorgt. Ein besonderes Highlight ist das Badezimmer, das inklusive aller Leitungen neu aufgebaut wurde. Es verfügt über eine große begehbare Dusche, einen modernen Waschtisch und einen beleuchteten Design-Spiegelschrank. Auch das separate Gäste-WC wurde mit einem neuen Unterputz-Spülkasten und modernen Sanitärobjekten vollumfänglich modernisiert.

Auch das Gemeinschaftseigentum spiegelt diesen hohen Standard wider. Die Hausfassade wurde bereits saniert und die Tiefgarage im Oktober 2024 kostenintensiv instand gesetzt. Dank des Anschlusses an die Fernwärme profitieren Sie von einer effizienten Energieversorgung ohne künftige Instandhaltungskosten für eine eigene Heizanlage. Da die Eigentümergemeinschaft zudem die Rücklagenzuführung deutlich erhöht hat, investieren Sie hier in eine Immobilie mit langfristiger Werthaltigkeit auf dem neuesten Stand der Technik.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Gäste-WC

## Sonstiges

Die wirtschaftliche Verwaltung der Immobilie ist vorbildlich und sichert den langfristigen Werterhalt. Das monatliche Hausgeld für die Wohnung setzt sich wie folgt zusammen:

- Betriebskosten (umlagefähig): 376,00 Euro
- Zuführung Erhaltungsrücklage Wohnhaus: 109,00 Euro
- Zuführung Erhaltungsrücklage Tiefgarage: 28,00 Euro
- Zuführung Erhaltungsrücklage Aufzug: 14,00 Euro

Da es sich um einen Privatverkauf handelt, profitieren Sie als Käufer von deutlich geringeren Kaufnebenkosten, da die sonst üblichen Maklergebühren (~14.000 €) vollständig entfallen.

Sollten Sie weitere Fragen haben oder detailliertere Informationen benötigen, stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Gerne biete ich Ihnen auch die Möglichkeit zu einer persönlichen Besichtigung vor Ort an, damit Sie sich selbst von der Qualität und der besonderen Atmosphäre dieser Wohnung überzeugen können.

## Lage

Ruhe und beste Anbindung in Ulmer Bestlage am Eselsberg.

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Ulms am Eselsberg. Ein herausragendes Merkmal ist die unmittelbare Nähe zur Ulmer Wissenschaftsstadt und zur Universität. In nur wenigen Minuten gelangen Sie zu Fuß direkt zum Campus sowie zu den renommierten Forschungseinrichtungen und Firmen im Science Park. Diese erstklassige Anbindung macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger aufgrund der stetigen Nachfrage im wissenschaftlichen Umfeld äußerst attraktiv.

Die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend und bietet alles für den täglichen Bedarf. Ein Einkaufszentrum ist nur wenige Meter entfernt. Verschiedene Schulen, Kindergärten und sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in direkter Nachbarschaft und sind bequem erreichbar. Hier verbindet sich ruhiges Wohnen im Grünen ideal mit der Dynamik eines führenden Wissenschaftsstandortes.

Die Straßenbahnhaltestelle sowie weitere Anschlüsse an den öffentlichen Nahverkehr zur Ulmer City sind in kürzester Zeit erreichbar. Die Straßenbahn bietet eine taktgenaue, komfortable und direkte Verbindung in das Stadtzentrum sowie zum Hauptbahnhof Ulm. Ein besonderer Standortvorteil ist die exzellente Fernverkehrs-anbindung: Dank der Neubaustrecke und des Projekts Stuttgart 21 ist die Landeshauptstadt Stuttgart sowie der Stuttgart Airport in kürzester Zeit erreichbar, was die Lage auch für überregionale Pendler perfekt macht. Über die nahegelegenen Auffahrten gelangen Sie zudem schnell auf die Autobahn A8 in Richtung Stuttgart und München sowie auf die A7.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	124,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Badzimmer

# Exposé - Galerie



Dusche



Küche möbliert mit KI

# Exposé - Galerie



Küche



Küche möbliert mit KI

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer möbliert mit KI

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer möbliert mit KI

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer möbliert mit KI



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



WC



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

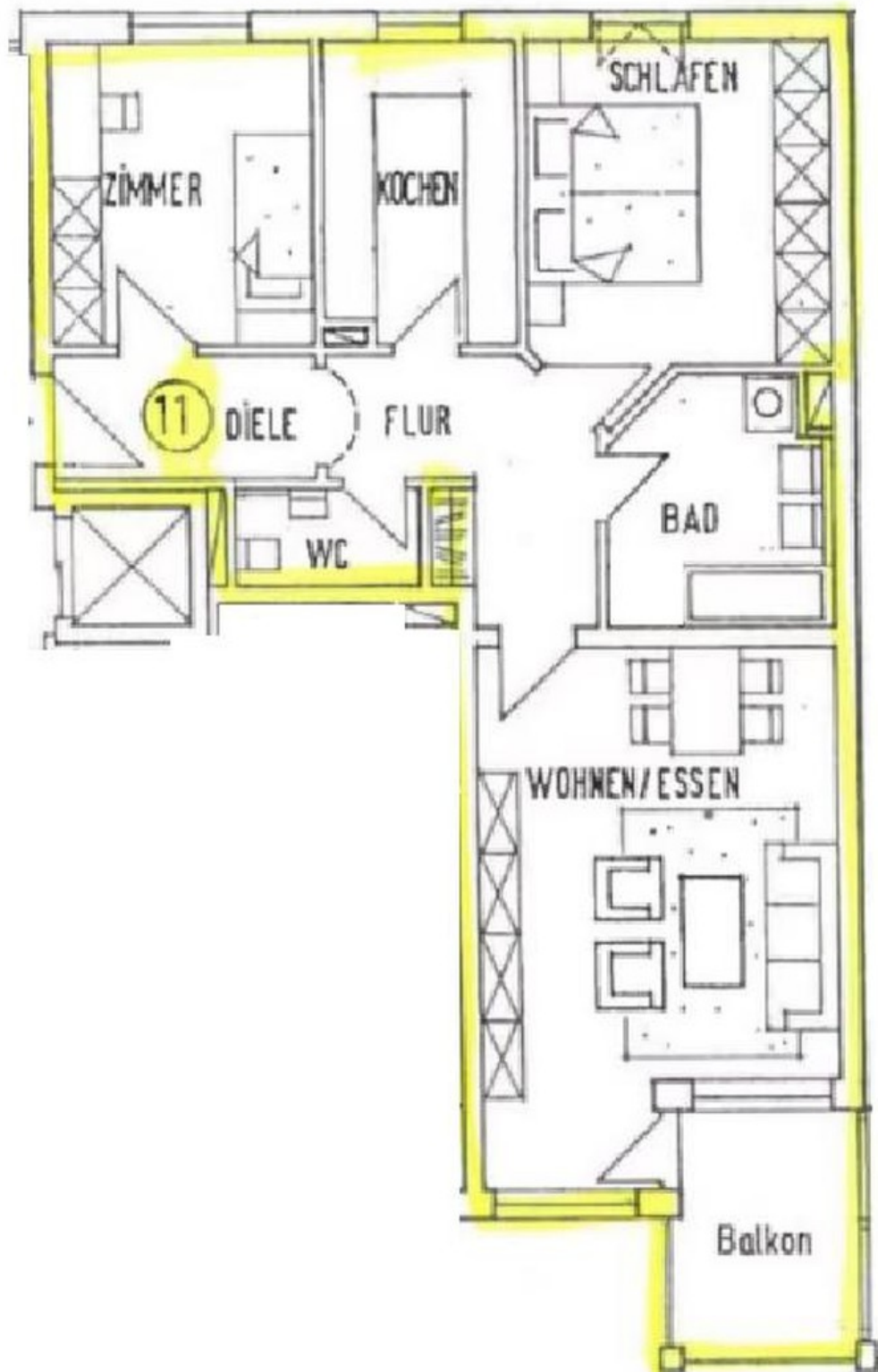


Außenansicht Nord



Außenansicht Süd

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

## Wohnung 11 - 3 1/2 Zimmer

Diele	3,99 qm
Flur	6,65 qm
WC	2,57 qm
Bad	6,96 qm
Kochen	7,49 qm
Zimmer	10,19 qm
Schlafen	13,28 qm
Wohnen/Essen	22,64 qm
Balkon 1/2	<u>3,00 qm</u>
	<b>76,77 qm</b>

Wohnflächenberechnung