

# Exposé

## Reihenhaus in Ulm

### Reihenhaus in Ulm-Böfingen sofort frei – mit Garten, Keller und Terrasse



Objekt-Nr. OM-463750

**Reihenhaus**

Verkauf: **369.000 €**

89075 Ulm  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	161,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bezugsfreies Reihenmittelhaus in ruhiger Wohnlage von Ulm-Böfingen

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus in Ulm-Böfingen bietet eine gelungene Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, hellen Wohnbereichen und einem angenehmen Wohngefühl. Die ruhige Wohnlage macht das Haus besonders interessant für Familien, Paare oder auch Kapitalanleger.

Der Garten mit Terrasse lädt zum Entspannen, Grillen und Verweilen ein. Auch für Kinder bietet der Außenbereich ausreichend Platz zum Spielen.

Das Haus ist bezugsfrei und kann kurzfristig übernommen werden.

Hinweis: Bei den Bildern handelt es sich um Originalfotos der Immobilie. Die Übergabe erfolgt unmöbliert.

## Ausstattung

Das Reihenmittelhaus bietet eine gepflegte und solide Ausstattung:

Parkett- und Fliesenböden

Einbauküche mit Elektrogeräten

Helles Wohn- und Esszimmer mit Zugang zur Terrasse

Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC

Gäste-WC im Erdgeschoss

Kunststofffenster

Elektrische Rollläden an allen Fenstern

Gas-Brennwertheizung (Bj. 2024)

Balkonkraftwerk

DSL-Anschluss verfügbar

Terrasse mit sonniger Ausrichtung

Gepflegter Garten

Keller mit Stauraum und separatem Waschraum

Ruhige, familienfreundliche Lage

Durchdachter Grundriss mit hellen Räumen

Bezugsfrei – sofort verfügbar

## Sonstiges

Hinweis: Bei den dargestellten Bildern handelt es sich um Originalfotos der Immobilie. Das Haus wird unmöbliert übergeben.

## Lage

Ulm-Böfingen überzeugt durch eine ruhige Wohnlage, eine gewachsene Nachbarschaft und eine sehr gute Infrastruktur. Das Reihenmittelhaus befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet, in dem sich Alltag und Familienleben ideal verbinden lassen.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die B10 und die A8 erreichen Sie Ulm, Neu-Ulm sowie die umliegende Region schnell und unkompliziert. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut – Bus- und Straßenbahnverbindungen sorgen für kurze Wege im Alltag.

Grünflächen, Spazierwege und Radstrecken rund um Böfingen bieten zudem einen schönen Ausgleich zur Stadt und machen die Lage besonders attraktiv für Familien, Sportbegeisterte und Erholungssuchende.

Alles für den täglichen Bedarf befindet sich in kurzer Entfernung:

Supermarkt: ca. 800 m

Kindergarten: ca. 180 m

Schule: ca. 900 m

Arzt: ca. 700 m

Spielplatz: ca. 40 m

Kurz gesagt: ruhiges Wohnen, gute Infrastruktur und schnelle Wege – eine sehr stimmige Lage für den Alltag.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	126,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Keller

# Exposé - Galerie



Grundstück



Haus