

Exposé

Erdgeschosswohnung in Ulm

attraktive provisionsfreie 3-Zimmerwohnung am Eselsberg



Objekt-Nr. **OM-465386**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **239.500 €**

89075 Ulm
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	56,30 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	190 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 57 m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit lediglich acht Wohneinheiten in begehrter Wohnlage auf dem Ulmer Eselsberg.

Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung mit klar getrennten Wohn- und Schlafbereichen. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur Loggia und damit zusätzlichen Wohnkomfort im Außenbereich. Die Küche ist separat gehalten und praktisch geschnitten.

Die beiden weiteren Zimmer eignen sich ideal als Schlafzimmer sowie als flexibel nutzbares Zimmer, beispielsweise als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Dadurch entsteht eine angenehme Trennung zwischen Wohn- und Ruhebereich.

Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und verfügt über Badewanne, Waschbecken und WC. Ergänzt wird die Wohnung durch einen gut nutzbaren Flur mit ausreichend Stellfläche.

Zur Wohnung gehören zwei separate Kellerräume sowie ein zusätzlicher Dachbodenraum mit ca. 9 m² Nutzfläche, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Außenstellplatz steht ebenfalls zur Verfügung und kann separat erworben werden.

Die Ausstattung umfasst Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung, Laminat- und Fliesenböden sowie eine Fußbodenheizung in Bad und Küche. Die im Jahr 2006 eingebaute Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen wurde zudem die Elektroinstallation innerhalb der Wohnung im Jahr 2006 erneuert.

Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Gas-Zentralheizung. Der Anschluss an das Fernwärmenetz befindet sich bereits in Vorbereitung und stellt eine zukunftsorientierte Verbesserung der Energieversorgung dar.

Im Zuge energetischer Maßnahmen wurde am Gebäude zudem ein Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz) angebracht und die Außenfassade umfassend modernisiert. Dies trägt sowohl zur Energieeffizienz als auch zu einem gepflegten Gesamtbild der Wohnanlage bei.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 800 € inklusive Stellplatz. Sie wird spätestens zum 01.10.2026 bezugsfrei und eignet sich damit sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Ausstattung

Die Küche und das Badezimmer verfügen über eine elektrische Fußbodenheizung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger und bevorzugter Wohnlage auf dem Ulmer Eselsberg, einem der gefragtesten Stadtteile Ulms.

Die hervorragende Infrastruktur bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Banken sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs und sorgt für eine hohe Wohnqualität.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Wissenschaftsstadt, zur Universität Ulm sowie zum Universitätsklinikum. Diese Lage garantiert eine dauerhaft hohe Nachfrage nach Wohnraum und macht die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch Eigennutzer besonders attraktiv.

Die Ulmer Innenstadt ist in ca. 8 Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Über die nahegelegene B10 besteht zudem eine schnelle Anbindung an die Autobahn A8 (Anschlussstelle Ulm-West).

Mehrere Bus- und Straßenbahnhaltstellen

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

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



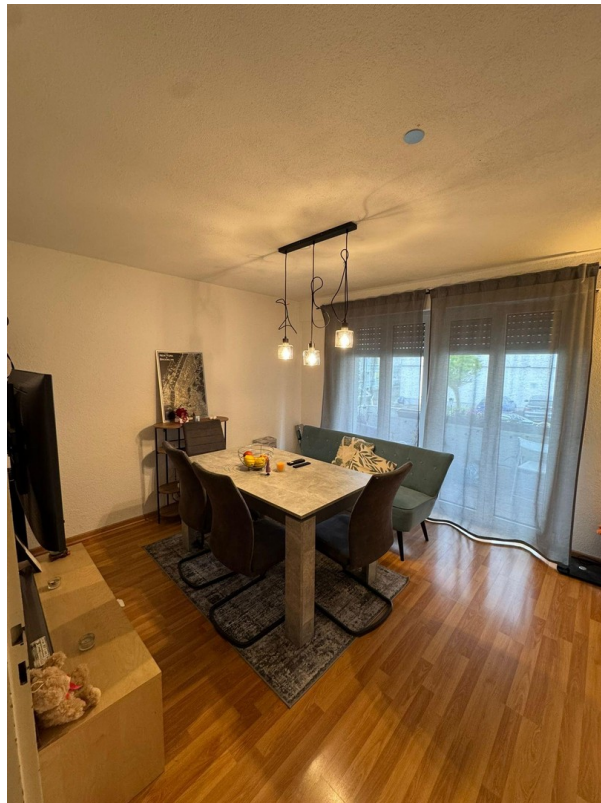
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



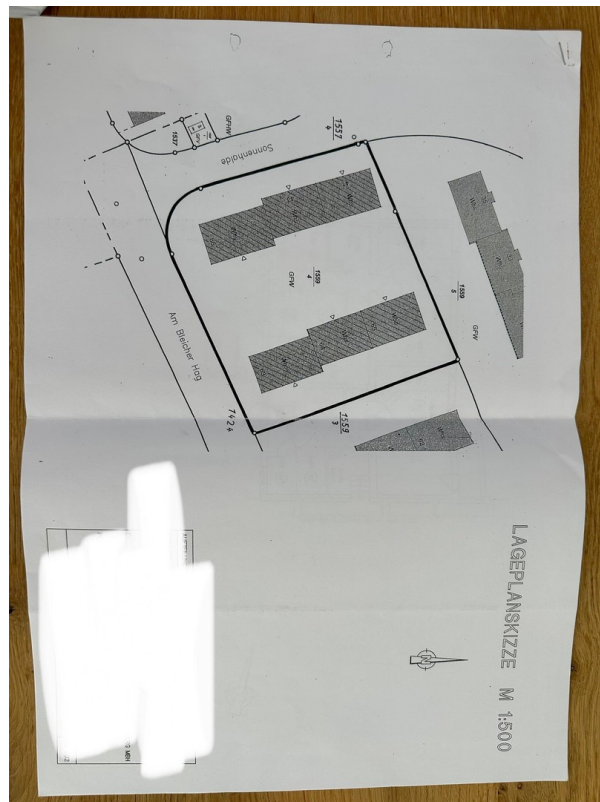
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



18:36 70

voelk-ulm.mycasavi.com

3 von 5

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß § 15, 16 Nr. 1 Energieausweisverordnung (EAV) vom 21.11.2015

Minol
Alles was zählt.

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchswert des Gebäudes: **10 kWh/m²a** (Endenergieverbrauch)

Registernummer: BW-2019-002545832

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: **14 kWh/m²a**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: **10 kWh/m²a** (Photovoltaik in Betrachtung)

ST **www.st.at**

Verbrauchsartefizierung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungsraum	Energiekategorie	Primärenergieverbrauch	Endenergieverbrauch	Anteil Warmwasser (prozent)	Anteil Heizung	Kilowattstunden
000	000					
01.01.18	31.12.18	Erden gas	1,1	72640	0	72640
01.01.18	31.12.18	Erden gas	1,1	78000	0	78000
01.01.17	31.12.17	Erden gas	1,1	68000	0	68000
01.01.16	31.12.17	Leistungswärme	1,1	0	0	0
01.01.15	31.12.17	Warmwasser	1,1	6000	6000	0
01.01.15	31.12.17	Kühlwärme	1,8	0	0	0

Vergleichswerte Endenergie

Die nachfolgend angeführten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, die nicht als Referenzgebäude definiert sind, sondern durch Vergleich mit Gebäuden bestimmt sind.

Die Endenergieverbräuche dieses Gebäudes sind im Vergleich mit den Vergleichswerten für Gebäude mit ähnlichem Energieverbrauch als im Vergleichswert Gebäuden mit ähnlichem Energieverbrauch zu ermitteln.

Erklärungen zum Verfahren:
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchswertes ist durch die Energieausweisverordnung geregelt. Die Werte der Endenergie sind spezifische Werte. Der spezifische Energieverbrauch ist die Endenergieausweisverordnung, die im Allgemeinen für die in der Tabelle aufgeführten Gebäude festgelegt ist. Die Endenergieverbrauchswerte sind im Vergleichswert Gebäuden mit ähnlichem Energieverbrauch zu ermitteln.

Seite 3

Energieausweis für Wohngebäude **Minol**

5659266 Speichern...

Exposé - Grundrisse

