

# Exposé

## Wohnung in Ulm

### Maisonette-Wohnung in Ulm – modernisiert und bezugsfertig



Objekt-Nr. OM-470988

#### Wohnung

Verkauf: **299.900 €**

89077 Ulm  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	69,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	9.900 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	278 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese umfassend modernisierte Eigentumswohnung im Magirushof verbindet modernen Wohnkomfort mit einer sehr zentralen Ulmer Lage. Auf 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Maisonette-Aufteilung über zwei Ebenen — ideal für alle, die Wert auf Helligkeit, Pflegeleichtigkeit und kurze Wege in die Stadt legen.

Es handelt sich bei der Wohnung um Originalfotos!

## Ausstattung

Highlights der Wohnung

Hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung, ab sofort bezugsfrei

Lichtdurchflutete, großzügig geschnittene Wohnräume

Hochwertiger Parkettboden inklusive Trittschalldämmung

Komplett neues Badezimmer mit Wanne, WC und Waschtisch

Komplett neues Gäste-WC

Neue Kunststoffenster mit energieeffizienter Zweifachverglasung (2026)

Frisch verputzte Wände und Decken für ein gepflegtes Wohnambiente

Moderne weiße Innentüren

Sonniger Balkon

Waschmaschinenanschluss direkt im Badezimmer

Beheizung über Zentralheizung mit Fernwärme

Gemeinschaftsgarten zur Mitnutzung

Hausmeisterservice für zusätzlichen Komfort

Eigener Tiefgaragenstellplatz (optional, 9.900 €)

## Sonstiges

Monatliches Hausgeld EUR 278,00, umlagefähige Kosten EUR 151,24, nicht umlagefähig EUR 126,76

Aktuelle Rücklagenstand 2025: ca. EUR 128.000,00

## Lage

Die Wohnung liegt zentral in Ulm, in der Weststadt – ruhig gelegen und dennoch mit kurzen Wegen in die Innenstadt. Zu Fuß erreichen Sie in wenigen Minuten den Münsterplatz und die Fußgängerzone, auch der Bahnhof Ulm ist fußläufig erreichbar. Das sorgt für kurze Wege sowohl im Alltag als auch für Pendler ins Umland.

Die Weststadt selbst ist ein lebendiger, durchmischter Stadtteil mit guter Nahversorgung, Ärzten und solider Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe – alltagstauglich, ohne lange Wege.

Supermarkt (100m)

Kindergarten (180m)

Schule (200m)

Restaurant (200m)

Arzt (200m)

Spielplatz (80M)

Ulmer Hauptbahnhof (500m)

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Haus