

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Blaustein

### 2 Zimmer Wohnung im Neubau Blauhöfe Blaustein



Objekt-Nr. **OM-472443**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **1.250 € + NK**

Ansprechpartner:  
Ernst Immobilien GmbH & Co. KG

Marktplatz 1  
89134 Blaustein  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	71,36 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Drei Höfe, begrünte Dachflächen, ein ruhiger Innenhof als grüne Mitte – die Blauhöfe schaffen eine geschützte, gemeinschaftliche Atmosphäre mitten in der Stadt. Architektur, die Wert auf Licht, Großzügigkeit und langlebige Materialien legt. Alle Wohnungen verfügen über französische Balkone. Darüber hinaus haben die drei Penthouse-Wohnungen jeweils eine Dachterrasse, die einen atemberaubenden Ausblick bietet. 3 Dachterrassen, alles komplett barrierefrei, Aufzug, 10 TG-Plätze in Tiefgarage, E-Ladesäulen, KfW 55, BHKW, ÖPNV und letzte S-Bahn Station vor Hbf Ulm 50 m entfernt.

## Ausstattung

Die Wohnung wird mit einer neuen vollausgestatteten Einbauküche vermietet. Die gesamte Wohnfläche wird mit einer Fußbodenheizung versorgt, welche sich zentral regulieren lässt. Die Wohnungen sind barrierefrei und mit einem Aufzug ist jedes Stockwerk erreichbar. Jede Wohnung wurde mit höchstem Anspruch an Komfort, Energieeffizienz und Langlebigkeit geplant. Hochwertige Materialien, durchdachte Details und technische Lösungen, die im Alltag spürbar werden. Bodentiefe Fenster mit 3-fach Verglasung, elektrische Jalousien und hochwertige Sanitärausstattung.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

hochwertige Einbauküche, wird mit monatlich 100 Euro angesetzt.

## Lage

Blaustein verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer sehr guten Anbindung zur lebendigen Universitätsstadt Ulm. Dank der sehr guten Verkehrsanbindung am neuen Stadtzentrum - dem Marktplatz Blaustein - gelangen Sie sowohl mit dem Auto als auch den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell nach Ulm und die umliegenden Regionen. Der neue Marktplatz bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs direkt vor der Haustüre.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Tiefgarage



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Wohnung

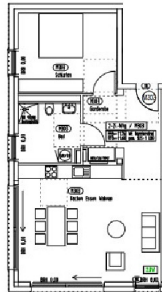
# Exposé - Grundrisse

[2ZIMMER]

[DACHTERRASSEN]

[WHG M303]

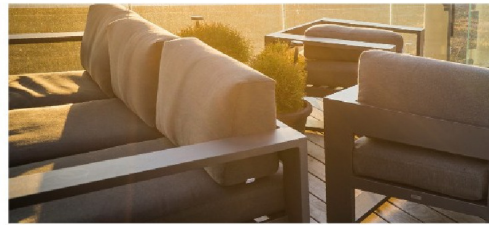
<b>GESAMT</b>	<b>71,36 m<sup>2</sup></b>
Schlafen	16,34 m <sup>2</sup>
Kochen / Essen / Wohnen	33,34 m <sup>2</sup>
Garderobe	12,16 m <sup>2</sup>
Bad	7,49 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	2,02 m <sup>2</sup>



[ÜBERSICHTSPLAN]



[WHG M301 M302 M303]



Die Dachterrassen, die zu den Wohnungen M301, M302 und M303 gehören, sind absolute Highlights! Mit ihrem atemberaubenden Ausblick auf die Umgebung bieten sie eine ganz besondere Wohnqualität und sind der perfekte Ort für unvergessliche Grillabende oder Sommerbäder! Die großzügige Fläche der Terrassen ermöglicht es, eine eigene kleine Oase zu gestalten und der Kreativität freien Lauf zu lassen. Ob ein gemütlicher Loungebereich, ein Grillplatz oder ein Garten, die Möglichkeiten sind endlos.

