

Exposé

Maisonette in Ulm

Modernisierte Maisonette-Wohnung in Ulm mit offenem Wohnkonzept



Objekt-Nr. OM-475753

Maisonette

Verkauf: **299.900 €**

89077 Ulm
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1993	Hausgeld mtl.	277 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	68,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	9.900 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese umfassend modernisierte Eigentumswohnung im Magirushof verbindet modernen Wohnkomfort mit einer sehr zentralen Ulmer Lage. Auf 69 m² 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.

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	143,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Gäste WC



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Treppe

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Haus