

Exposé

Wohnung in Blaustein

Sonnige 2-Zi.-Wohnung am Ulmer Eselsberg (Blaustein Pfaffenhau) Nähe Uni/Science-Park provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-476147

Wohnung

Verkauf: **234.000 €**

Ansprechpartner:
Hans Plappert

Ingeborg-Bachmann-Straße 27
89134 Blaustein
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1994	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	56,80 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	315 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive Kapitalanlage oder baldige Eigennutzung am oberen Eselsberg!

Diese helle, sonnige und sehr gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer gepflegten und ruhigen Wohnanlage (17 Parteien) im beliebten Blausteiner Wohngebiet "Pfaffenhau" – direkt an der Grenze zum Ulmer Eselsberg.

Die Highlights der Wohnung auf einen Blick:

- Durchdachter Grundriss: Großer, offener Wohn- und Essbereich mit flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten.
- Küche inklusive: Die optimal eingepasste Einbauküche verfügt über eine Theke und ist im Kaufpreis bereits enthalten.
- Südbalkon: Ein sonniger Südbalkon lädt dazu ein, den Feierabend im Freien zu genießen.
- Komfort & Stauraum: Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken sowie ein praktischer Abstellraum direkt in der Wohnung. Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.
- Stellplätze: Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz (20.000 €) und ein Außenstellplatz (5.000 €). Der Gesamtpreis für das Paket (Wohnung + beide Stellplätze) beträgt 259.000 €.
- Service: Ein zuverlässiger Hausmeisterservice kümmert sich um die Pflege des Gemeinschaftseigentums, den Winterdienst und die Treppenhausreinigung.

Zukunftssicher & energetisch aufgewertet: Die Eigentümergemeinschaft investiert laufend in den Werterhalt der Immobilie. Sie profitieren hier von bereits beschlossenen und umgesetzten Maßnahmen:

- Heizung: Die Zentralheizung wird aktuell durch eine moderne, zukunftsichere Hybrid-Anlage mit Wärmepumpe ersetzt.
- Fenster: Hochwertige 3-fach verglaste Kunststofffenster wurden bereits 2009 eingebaut.
- Gemeinschaftseigentum: Das Treppenhaus wurde erst in diesem Jahr (2026) frisch gestrichen.

Vermietungssituation & Perspektive: Die Wohnung ist derzeit für eine Kaltmiete von 685 € pro Monat (inkl. der beiden Stellplätze) verlässlich vermietet. Dies entspricht einer jährlichen Nettokaltmiete von 8.220 €. Die letzte Mietanpassung fand am 01.10.2023 statt. Der Mieter plant, die Wohnung voraussichtlich Ende 2027 / Anfang 2028 zu verlassen. Damit eignet sich dieses Objekt sowohl für Kapitalanleger, die eine solide Rendite suchen, oder für Selbstnutzer, die ihren Einzug in naher Zukunft planen.

Ausstattung

Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz (20.000 €) und ein Außenstellplatz (5.000 €). Der Gesamtpreis für das Paket (Wohnung + beide Stellplätze) beträgt 259.000 €.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt ohne Provision.

Lage

Ruhige, sonnige Lage in nächster Nähe zur Universität, der Hochschule, dem Science-Park und in Fußnähe zu den Einkaufsmöglichkeiten und Buslinien des Ulmer Eselsbergs. Die Blausteiner Ortsmitte mit allen notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist auf kurzem Weg erreichbar. Trotzdem geht das Gebiet im Norden direkt in die freie Landschaft mit hohem Freizeit- und Naherholungswert über.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Haus 25 und Zufahrt TG

Exposé - Galerie



Südseite Haus 25



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Aussicht vom Balkon

Exposé - Grundrisse

