

Exposé

Terrassenwohnung in Ulm

**Moderne Wohnung am Eselsberg mit Garten – bezugsfrei
& provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-476758

Terrassenwohnung

Verkauf: **275.000 €**

89075 Ulm
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	57,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,50 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	22.500 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese schöne, helle Wohnung besticht durch ihren charmanten „Haus-im-Haus“-Charakter, 2,5 gut geschnittene Zimmer und einen großen Gartenanteil. Eine Kombination, die am Eselsberg echten Seltenheitswert genießt.

Gelegen in einer ruhigen Sackgasse in exponierter Lage, präsentiert sich die Wohnung das ganze Jahr über ausgesprochen hell und einladend. Allseitig von Grün umgeben, genießen Sie hier ein Zuhause, das Ihnen Raum zum Atmen und Energie zum Leben schenkt. Ein Lebensgefühl für alle, die das Privileg suchen, im Grünen zu wohnen und dennoch die Annehmlichkeiten des Stadtlebens in nächster Nähe zu wissen.

Dank der vorteilhaften Stirnlage profitieren Sie von Fenstern an drei Gebäudeseiten, sodass sämtliche Räume – inklusive Küche, Diele und Bad – von natürlichem Tageslicht erfüllt sind. Ein eigener, separater Eingang sorgt zudem für ein rundum ungestörtes, privates Wohngefühl.

Das Herzstück der lichtdurchfluteten Wohnung liegt auf der Gartenseite und bietet direkten Zugang zur sonnigen, teilüberdachten Südwest-Terrasse und dem privaten Gartenanteil. Ob Sie sich ein grünes Sommerzimmer einrichten oder Ihre ganz persönlichen Gartenträume verwirklichen möchten – hier finden Ihre Ideen auf ca. 40 m² den perfekten Raum, um Wirklichkeit zu werden.

Im Kaufpreis bereits enthalten ist die separate, kompakte Einbauküche. Sie ist erst ca. zwei Jahre alt und bereits mit einer Spülmaschine sowie einem eingebauten Dunstabzug ausgestattet. Ein Herd und ein Kühlschrank sind nicht enthalten. Nutzen Sie die Gelegenheit und gestalten Sie diesen Bereich ganz nach Ihren Bedürfnissen – ob mit einer modernen, mobilen Doppel-Induktionsplatte oder einem klassischen Einbauherd. Ein freistehender Kühlschrank lässt sich zudem wunderbar stilsicher im Wohn-/Esszimmer inszenieren und unterstreicht den offenen, zeitgemäßen Charakter der Wohnung.

Das gemütliche Schlafzimmer und das helle, weiß geflieste Tageslichtbad (ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken, Spiegelschrank, WC und Waschmaschinenanschluss) bilden eine eigene Einheit, die durch die Diele angenehm vom Wohnbereich separiert ist. Die geräumige Diele bietet zudem den idealen Platz für ein ungestörtes Home-Office.

Äußerst praktisch gelöst: Direkt unter Ihrer Wohnung liegt das geräumige Kellerabteil und bietet Ihnen zusätzliche Nutzfläche als wertvollen Stauraum.

Komplettiert wird das Angebot durch einen exklusiven Tiefgaragenstellplatz, der über den großen Vorteil eines eigenen Grundbuchblattes verfügt und für 22.500 € zusätzlich erworben wird. Der Erwerb des Stellplatzes erfolgt zusammen mit der Wohnung. Der Tiefgaragenstellplatz befindet sich wiederum genau unter dem Keller – beide Ebenen sind komfortabel über das Außentreppenhaus erreichbar.

Ausstattung

- Bauweise: Solide Massivbauweise.
- Baujahr: 1995 (laut Energieausweis), bezugsfertig Ende Oktober 1994.
- Heizung: Zukunftssicher über Fernwärme, klassische Heizkörper in der Wohnung.
- Fenster: 2-fach verglaste Kunststofffenster mit praktischen Gurt-Rollläden.
- Böden: Heller, pflegeleichter Fliesenboden; im Schlafzimmer Laminatboden in warmer Holzmusterung.
- Außenbereich: Für die Terrasse und den Gartenanteil besteht ein verbrieftes Sondernutzungsrecht. Das garantiert Ihnen die exklusive und ungestörte Nutzung Ihrer grünen Oase.
- Parksituation: Tiefgaragenstellplatz mit dem Vorteil eines eigenen Grundbuchblattes (maximale rechtliche Sicherheit, Flexibilität und Werthaltigkeit).

- Gemeinschaftsräume: Gemeinschaftlicher Wäschetrockenraum sowie ein ebenerdiger Fahrrad-/Kinderwagenraum und ein Müllraum.

- Service: Zuverlässiger Hausmeisterservice und professionelle Gartenpflege (Gärtner) in den Nebenkosten enthalten.

Die Wohnung ist frisch renoviert und kann sofort bezogen werden. Für eine moderne Optik und ein gesundes Raumklima wurden die Wände mit ökologischen Wandfarben und edlem Marmorputz gestaltet.

Die gesamte Wohnanlage befindet sich in einem hervorragend gepflegten Zustand. Unter anderem wurden die Hausfassade und die Treppenhäuser bereits saniert. Die Sanierung der Tiefgarage wurde erst kürzlich (2023/24) vorgenommen. Durch den Anschluss an das Fernwärmenetz profitieren Sie von einer hocheffizienten, zukunftsorientierten Energieversorgung. Gleichzeitig entfallen künftige Instandhaltungskosten für eine eigene Heizungsanlage sowie das Risiko und der Aufwand eines teuren Heizungswechsels in der Zukunft.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnanlage ist sehr gut verwaltet und verfügt über eine exzellente Instandhaltungsrücklage von 148.954 € (Stand der letzten Abrechnung zum 31.12.2024). Sie übernehmen ein finanziell bestens abgesichertes Objekt und profitieren von Anfang an von dieser soliden Basis.

Monatliche Vorauszahlungen (Hausgeld & Rücklagen laut Wirtschaftsplan 2025):

- Betriebskosten Wohnung: 262,29 Euro (basierend auf dem Verbrauch von 2 Personen)
- Betriebskosten Tiefgarage: 9,68 Euro
- Zuführung Instandhaltungsrücklage Wohnhaus: 119,71 Euro
- Zuführung Instandhaltungsrücklage Tiefgarage: 26,32 Euro

Verkauf von Privat:

Die Wohnung wird provisionsfrei von privat verkauft. Als Käufer profitieren Sie von deutlich geringeren Kaufnebenkosten, da die sonst übliche Maklerprovision (ca. 10.600 €) vollständig entfällt. Das entspricht umgerechnet einer Ersparnis von ca. 187 €/m².

Für weitere Fragen oder detaillierte Informationen stehe ich Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung. Um sich ein eigenes Bild von der Wohnung mit ihrer besonderen Atmosphäre zu machen, lade ich Sie herzlich zu einer persönlichen Besichtigung vor Ort ein.

Die Angabe von ca. 57 m² basiert auf der ursprünglichen Berechnung des Bauträgers aus dem Jahr 1993 nach der damals gültigen II. Berechnungsverordnung. Da der Grundriss seither unverändert blieb, wurde dieser Wert übernommen. Bitte beachten Sie, dass eine heutige Neuberechnung nach der aktuellen Wohnflächenverordnung (WoFlV) – insbesondere durch veränderte Anrechnungsregeln für Balkone und Terrassen – zu abweichenden Werten führen kann. Eine aktuelle Neuberechnung oder ein erneutes Aufmaß durch den Anbieter hat nicht stattgefunden.

Sämtliche Flächenmaße sind Circa-Angaben, dienen lediglich der allgemeinen Vorabinformation und stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung oder Garantie für die tatsächliche Größe dar. Maßgeblich für den Kaufgegenstand sind die Besichtigung vor Ort und die im späteren Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Dieses Exposé ist eine unverbindliche Vorinformation. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen zusammengestellt; sie verstehen sich ausdrücklich ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Etwaige Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten.

Lage

Top-Lage am Eselsberg – Perfekt für Uni & Science Park

Dieses Objekt liegt in einem der begehrtesten Wohngebiete Ulms und punktet vor allem durch die Nähe zur Wissenschaftsstadt. Der Campus der Universität Ulm, namhafte Forschungsinstitute und die Firmen des Science Parks sind zu Fuß in nur wenigen Minuten erreichbar – ideal für eine effiziente Work-Life-Balance!

Dank dieser erstklassigen Lage, dem Wohnen im Grünen mit eigenem Garten und der hervorragenden Anbindung ist diese Wohnung das perfekte Eigenheim für alle, die Wohnkomfort und hohe Lebensqualität schätzen.

Die ausgezeichnete Infrastruktur vor Ort lässt keine Wünsche offen: In der direkten Nachbarschaft, nur wenige Meter vom Johann-Stockar-Weg entfernt, befinden sich ein Einkaufszentrum, ein Bäckereicafé, Ärzte, soziale Einrichtungen, eine Bank sowie eine Bushaltestelle.

- ÖPNV: Die gute Stadtbusanbindung gewährleistet kurze Wege in die Kernstadt und zum Bahnhof. Durch die Neubaustrecke (Projekt Stuttgart 21) ist auch die Stuttgarter Innenstadt in minimaler Fahrzeit erreichbar.

- Straße: Schnell gelangen Sie über den Berliner Ring zur B10 und zu den Autobahnen A8 / A7 sowie zur Schnellstraße B30 Richtung Bodensee.

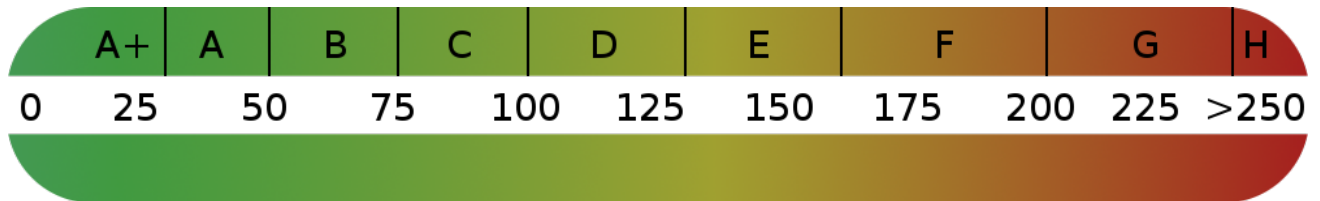
Lassen Sie den Arbeitstag hier in der Natur ausklingen! Der Eselsberg mit seinen südexponierten Hängen, traumhaften Ausblicken auf das gesamte Alpenpanorama (vom Karwendel bis zum Säntis), den idyllischen Spazier- und Wanderwegen sowie dem Botanischen Garten bietet in nächster Nähe Erholung pur. Hier genießen Sie die perfekte Kombination aus entspanntem Wohnen im Grünen und der unmittelbaren Nähe zu einem innovativen Wissenschaftsstandort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 8.12.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

BW-2021-003514424

Kregistrierungs-Nr.

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

87 kWh/(m²·a)

(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger II	Primär-energie-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Wärmewasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.17	31.12.19	Fern-/ Nahwärme	1,30	620.746	220.140	400.606	1,02

Vergleichswerte Endenergie

- A+++: Effiziente Kfz
- A++: MHD Neubau
- A+: EHK Neubau
- B: BtH Neubau
- C: BtH Modernisiert
- D: Durchschnitt
- E: Wohngemeinschaften
- F: MVN Wohnungsbau nicht modernisiert
- G: Einfamilienhaus ohne Wärmedämmung
- H: Einfamilienhaus ohne Wärmedämmung

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizessel im Gebäude bereitgestellt wird.

 Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist!

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparungsverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudefußfläche (A_0) nach der Energieeinsparungsverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

I) siehe Fußnote I auf Seite 1 des Energieausweises

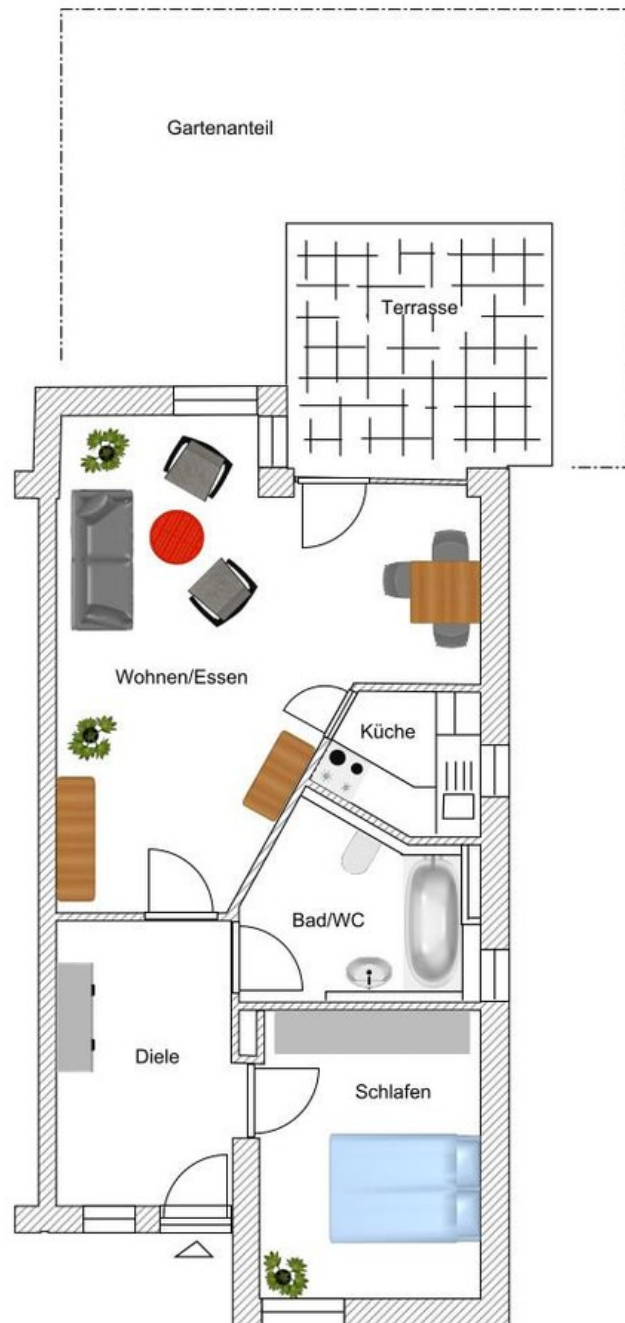
J) gegebenenfalls auch Leerlaufschädigung, Warmwasser- oder Kühlschaule in VdB

Z) siehe Fußnote Z auf Seite 1 des Energieausweises

q) fiktile Einfamiliehaushalte, Mehrfamilienbauweise



Exposé - Grundrisse



Grundriss nicht maßstabsgerecht!