

Exposé

Wohnung in Ulm

**Frisch renoviert: Helle 3.5-Zi.-Wohnung mit Süd-
Westbalkon & Garage – Provisionsfrei!**



Objekt-Nr. OM-476877

Wohnung

Verkauf: **334.000 €**

Ansprechpartner:
Timo Birk

Ravensburgerstraße 134
89079 Ulm
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahmedatum	15.08.2026
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	18.500 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	359 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese attraktive 3,5-Zimmer-Hochparterre-Wohnung befindet sich in einem gepflegten, ruhigen Mehrfamilienhaus mit nur sechs Parteien und überzeugt durch einen perfekt durchdachten Grundriss sowie ein rundum erneuertes, modernes Wohnambiente.

Das Highlight: Die Wohnung wird aktuell aufwendig für Sie renoviert!

Wir verkaufen parallel zur Fertigstellung. Sie profitieren ab Anfang August 2026 von einem Erstbezug-Gefühl:

Böden: In allen Wohn- und Schlafräumen wird ein hochwertiger, pflegeleichter und optisch ansprechender heller Vinylboden neu verlegt.

Fliesen: Bad und Gäste-WC werden mit modernen, hochwertigen Fliesen ausgestattet.

Der großzügige, offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den sonnigen Süd-Westbalkon (inklusive praktischem Abstellraum), der Ihnen viele Sonnenstunden und einen herrlichen, unverbaubaren Blick ins Grüne garantiert. Eine abgeschlossene Küche, ein separates Gäste-WC sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne machen das Raumangebot komplett.

Zusätzlich bietet die Immobilie echten Nutzwert: Ein privater, gemauerter Kellerraum, ebenso wie eine moderne Garage in unmittelbarer Nähe zum Haus.

Ob für anspruchsvolle Eigennutzer oder als solide, wertstabile Kapitalanlage – diese Wohnung bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und ruhiger Bestlage. Der Verkauf erfolgt absolut provisionsfrei direkt vom Eigentümer!

Ausstattung

Erstbezug nach Modernisierung: bezugsfertig ab Anfang August 2026!

Hochwertige Bodenbeläge: Neuer, heller Premium-Vinylboden in allen Wohnräumen

Moderne Sanitärbereiche: Neu verlegte, hochwertige Fliesen im Tageslichtbad und Gäste-WC

Sonniger Süd-/Westbalkon: Großzügiger Balkon mit gemütlicher Aussicht ins Grüne und integriertem Abstellraum

Inklusive Garage: Moderne, sichere Garage in unmittelbarer Nähe

Zusätzlicher Stauraum: Eigener, geräumiger Kellerraum

Gemeinschaftsräume: Trockenraum und Fahrradraum im Untergeschoss vorhanden

Gut verwaltete Gemeinschaft: Sehr solide Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft (Rücklagenstand per 31.12.2024: € 163.049,-)

Monatliche Nebenkosten inklusive Heizung: EUR 359,-

- Auf Mieter (bei einer Vermietung) umlegbare mtl. NK: EUR 200,-

- Auf Mieter (bei einer Vermietung) nicht umlegbare mtl. NK: EUR 159,- (davon sind ca. EUR 110,- der Rücklagenanteil)

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Verkauf vom Eigentümer – Sie sparen die komplette Maklerprovision!

Da die Wohnung derzeit finalisiert wird, verkaufen wir parallel zum Renovierungsendspurt. Besichtigungen sind nach Absprache bereits jetzt möglich, sodass Sie sich vor Ort von der Qualität der Materialien (heller Vinyl, moderne Fliesen) überzeugen können. Die Übergabe erfolgt schlüsselfertig und bezugsbereit Anfang August.

Monatliche Nebenkosten (Hausgeld): € 359,- (inkl. Heizung/Fernwärme). Bei einer eventuellen Vermietung sind ca. € 200,- auf den Mieter umlegbar. Im nicht-umlegbaren Anteil von € 159,- sind bereits ca. € 110,- als Zuführung zur Instandhaltungsrücklage enthalten.

Lage

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer wunderbar ruhigen und grünen Wohnlage im beliebten Ulmer Stadtteil Wiblingen (Ravensburger Straße).

Wiblingen zeichnet sich durch seine hervorragende, autarke Infrastruktur aus. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Einkaufszentrum, Supermärkte), Ärzte, Apotheken sowie verschiedene Kindergärten und Schulen sind bequem und schnell zu Fuß erreichbar.

Eine ideale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Stadtbus gegeben. Pendler profitieren zudem von der exzellenten Verkehrsanbindung: Über die nahegelegene B30 erreichen Sie die Zentren von Ulm, Neu-Ulm, Senden und Laupheim in nur wenigen Autominuten. Perfekt für alle, die stadtnahes Wohnen im Grünen schätzen!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Bad



Wohnen_Essen_

Exposé - Galerie



WC



Schlafen

Exposé - Galerie



Zimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Grundrisse



Grundriss