

Exposé

Wohnung in Blaustein

Frisch renovierte 4-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon und traumhaftem Weitblick über das Blautal



Objekt-Nr. OM-435852

Wohnung

Verkauf: **349.500 €**

Ansprechpartner:
Paul Nicula

89134 Blaustein
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	8	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	100,22 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	100,22 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Strom	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	19.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	358 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte 4-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im 7. Obergeschoss eines gepflegten Hochhauses in ruhiger Wohnlage von Herrlingen. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m² bietet die Wohnung großzügige und helle Räume sowie einen beeindruckenden Weitblick über die umliegende Landschaft.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Südbalkon. Durch die erhöhte Lage im Gebäude genießen Sie hier einen freien Blick über die Felder hinunter ins Blautal, Richtung Ulm und ins Donautal. Bei klarer Sicht sind am Horizont sogar die Berge zu erkennen.

Im Zuge der Modernisierung im Jahr 2026 wurde die Wohnung umfassend renoviert. Der vorhandene Parkettboden im Wohnzimmer, in der Essdiele und im Flur wurde fachgerecht aufbereitet und verleiht den Räumen eine warme und hochwertige Wohnatmosphäre. Die weiteren Zimmer sind mit modernem Vinylboden ausgestattet, während das Badezimmer sowie das WC modern gefliest sind.

Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, der einen komfortablen Zugang zur Wohnung ermöglicht.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerraum mit Fenster (ca. 8 m²) sowie ein Pkw-Stellplatz in einer separaten, abschließbaren Garagenbox mit elektrischem Torantrieb in der Tiefgarage.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 358 € inklusive Rücklagen.

Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2026 umfassend renoviert und präsentiert sich in einem modernen und gepflegten Zustand.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

ca. 100 m² Wohnfläche

4 Zimmer

Südbalkon mit freiem Weitblick

Lage im 7. Obergeschoss

Aufzug im Gebäude

aufbereiteter Parkettboden im Wohn- und Essbereich sowie im Flur

moderner Vinylboden in den weiteren Zimmern

modernes Badezimmer mit Badewanne und hochwertigen Armaturen

separates WC

zweifach verglaste Kunststofffenster

wartungsfreie elektrische Fußbodenheizung

Kellerraum mit Fenster (ca. 8 m²)

abschließbare Garagenbox mit elektrischem Torantrieb in der Tiefgarage

letzte Modernisierung 2026

Die Wohnung überzeugt durch eine gelungene Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, moderner Ausstattung und einer attraktiven Aussichtslage.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug

Lage

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Herrlingen der Stadt Blaustein, einer beliebten Wohnlage im direkten Einzugsgebiet von Ulm.

Herrlingen zeichnet sich durch seine ruhige und naturnahe Umgebung sowie eine sehr gute Anbindung an die Stadt Ulm aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung in der Natur. Die Nähe zum Blautal sowie zu Wiesen und Feldern macht die Lage besonders attraktiv für Spaziergänge, Sport und Outdoor-Aktivitäten.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl die Ulmer Innenstadt als auch die umliegenden Regionen schnell erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	78,90 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



WC

Exposé - Galerie



Abstellkammer



Loggia

Exposé - Galerie



Keller



Hausflur



Exposé - Galerie

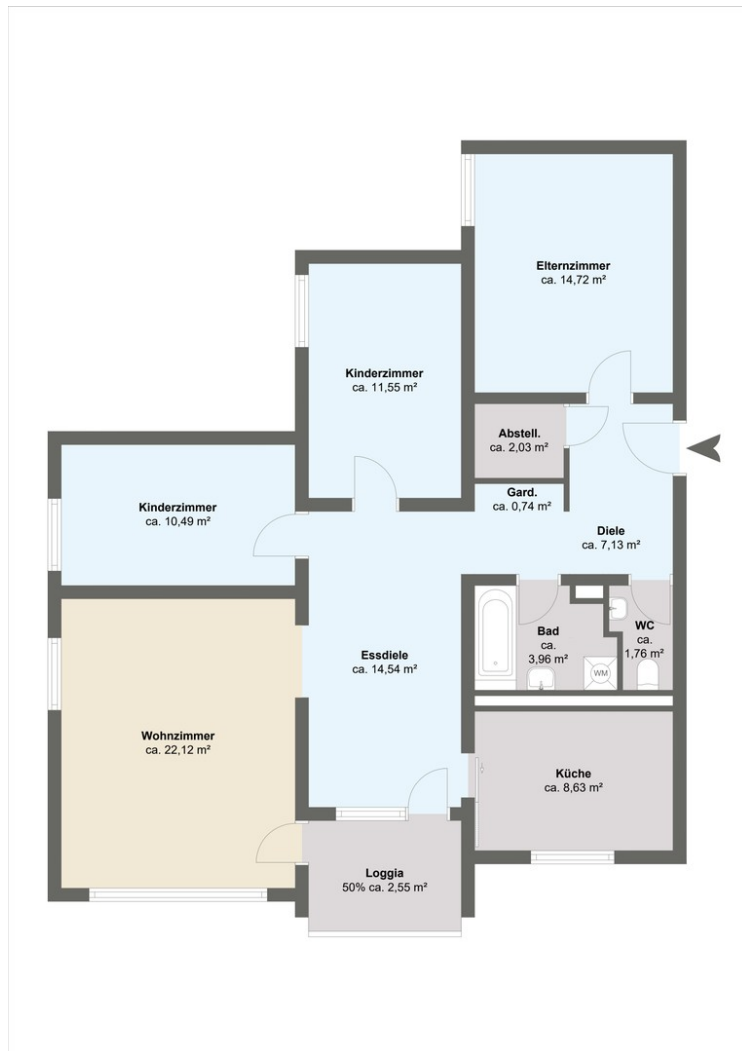


Außenansicht



Spielplatz

Exposé - Galerie



Grundriss