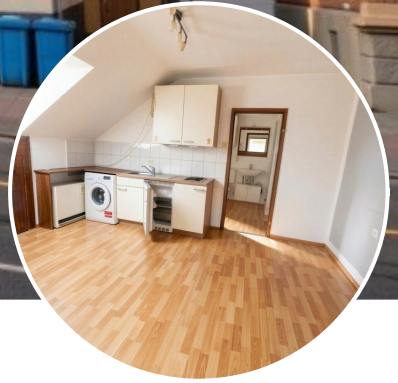


**++City Wohnung in Ulm++ Helle, renovierungsbedürftige  
DG-Wohnung mit 2-Bädern, EBK, 1 Stellplatz**



### ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 89073 Ulm

Baujahr: 1953

Letzte Modernisierung: 2025

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 38,40 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 558 m<sup>2</sup>

Hausgeld (ca.): 246,88 €

Etage: 5

**Kaufpreis  
€ 164.500,-**

**Göttfried Immobilien GmbH**

Hauptstraße 40 ° 89250 Senden ° Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20  
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

> Dachgeschosswohnung

> Ulm

> 3 Zimmer

> 38,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11322



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	89073 Ulm
Baujahr	1953
Letzte Modernisierung	2025
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	38,40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	558 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	164.500,- €
Hausgeld (ca.)	246,88 €
Etage	5
Anzahl Etagen	5
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Kauf 15.000,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom
Endenergiebedarf	221,40 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2019-05-27
Energieausweis gültig bis	26.05.2029
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1953
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Badezimmer	2
Bodenbelag	Fliesen, Laminat, Kunststoff
Befuerung	Elektro
Zustand	sanierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3% zzgl. 19% MwSt

## Objektbeschreibung:

Diese attraktive 3 Zimmer Dachgeschosswohnung in zentraler Lage von Ulm bietet eine hervorragende Gelegenheit für Kapitalanleger sowie Eigennutzer mit individuellen Gestaltungsideen. Die Immobilie verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 38,4 m<sup>2</sup> und ist derzeit in zwei

separate Apartments mit jeweils ca. 19 m<sup>2</sup> aufgeteilt. Dadurch eignet sich die Einheit aktuell ideal für eine getrennte Vermietung, gleichzeitig besteht jedoch die Möglichkeit, mit geringem Aufwand durch den Einbau einer Verbindungstür wieder eine klassische 3 Zimmer-Wohnung mit zwei Bädern zu schaffen. Ein Außenstellplatz ist im Hinterhof vorhanden.

Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihre zentrale Lage mit direkter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ein besonderes Highlight ist die außergewöhnlich helle Wohnatmosphäre: Großzügige Fensterflächen sorgen über den gesamten Tagesverlauf hinweg für eine intensive natürliche Belichtung und verleihen den Räumen ein angenehmes Wohngefühl. Die Dachflächenfenster wurden zudem in jüngster Zeit in moderner Kunststoffausführung erneuert, was sowohl energetische als auch optische Vorteile mit sich bringt.

Aktuell verfügt die Immobilie über zwei Badezimmer, jeweils ausgestattet mit einer Dusche, was die Nutzung als zwei eigenständige Apartments besonders komfortabel macht. Zudem sind Anschlüsse für Waschmaschinen vorhanden: im Badezimmer der rechten Einheit sowie im Küchenbereich der linken Einheit.

Hinsichtlich der Bodenbeläge wurde eine praktische und funktionale Mischung gewählt: Laminat befindet sich in den Wohn- und Schlafbereichen, während im Badezimmer der zweiten Einheit Fliesen verlegt sind. Im Badezimmer des zweiten Apartments sowie im Wohnbereich des ersten Apartments wurde PVC-Boden verwendet.

Die Wohnung ist außerdem mit Nachtspeicheröfen ausgestattet.

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch bereits jetzt ein angenehmes Wohnambiente und vor allem großes Entwicklungspotenzial für individuelle Wohnkonzepte oder eine wertsteigernde Modernisierung.

Insgesamt handelt es sich um eine vielseitige Immobilie mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in gefragter Lage von Ulm - ideal für Investoren oder Eigennutzer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

## Ausstattung:

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig. Eine Einbauküche ist vorhanden. Die Bodenbeläge sind mit Laminat, PVC und Fliesenbelag.

## Lagebeschreibung:

Die angebotene Immobilie liegt in der Ulm-Oststadt und damit in einer der zentralen und gefragten Wohnlagen der Stadt. Die Nähe zur Ulmer Innenstadt sorgt für kurze Wege und ein urbanes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants sowie weitere Versorgungsangebote sind bequem erreichbar. Die Lage zeichnet sich insbesondere durch die gelungene

# Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> Ulm

> 3 Zimmer

> 38,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11322



Kombination aus zentraler Anbindung, gewachsener Umgebung und guter Infrastruktur aus.

## Sonstiges:

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnung: EUR 164.500,-

Außenstellplatz: EUR 15.000,-

Gesamt: 179.500,-

## Wichtiger Hinweis:

Ohne die vollständige Bestätigung der Widerrufsbelehrung (alle fünf Checkboxes) werden wir Sie nicht vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist zu einer Besichtigung einladen oder weiterführende Objektunterlagen zur Verfügung stellen.

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung erst nach Bestätigung möglich ist.

Die Käuferprovision wird ausschließlich im Falle eines notariell beurkundeten Kaufvertrags fällig.

## Objektbilder:



Eingangsbereiche für die Apartments



Badezimmer



Schlafzimmer



Kind o. Arbeitszimmer

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Ulm
- > 3 Zimmer

- > 38,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11322



Wohnzimmer



Badezimmer



Essbereich

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Ulm
- > 3 Zimmer

- > 38,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11322



Variante zusammengelegt

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Ulm
- > 3 Zimmer

- > 38,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11322



Variante getrennte einheiten (Ist-Zustand)

