

Exklusives Wohnen in Blaubeuren - moderne Ausstattung, barrierearm, mit Aussichtslage & Weitblick



**ECKDATEN**

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 89143 Blaubeuren  
Baujahr: 2013  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 121 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 4 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.000 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 429,- €  
Etage: 1

**Kaufpreis  
€ 398.000,-**

> Etagenwohnung  
> Blaubeuren  
> 3 Zimmer

> 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 11342



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89143 Blaubeuren
Baujahr	2013
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	121 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	4 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.000 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	398.000,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Hausgeld (ca.)	429,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Kauf 19.500,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieverbrauchskennwert	50,50 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2023-03-15
Energieausweis gültig bis	15.03.2033
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2013
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	17 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Befeuerung	Elektro

Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
barrierefrei	ja
Zustand	neuwertig
Provision für Käufer	3% zzgl. 19% MwSt

- > Etagenwohnung
- > Blaubeuren
- > 3 Zimmer

- > 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11342



## Objektbeschreibung:

### Hinweis:

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Mit der aktuellen Mieterin wurde ein Mietaufhebungsvertrag geschlossen, der die Beendigung des Mietverhältnisses spätestens zum 31.12.2027 vorsieht. Ein Auszug bis Mitte 2027 ist ebenfalls vereinbart.

Vornehmes Wohnen in Top Lage von Blaubeuren, - lichtdurchflutet und mit perfekt geschnittenen Zimmern

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung in Blaubeuren bietet mit 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein außergewöhnlich komfortables Wohnerlebnis ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles. Die Wohnung beeindruckt durch ihre helle, offene Raumgestaltung und ein reiches Tageslicht, das durch die großen Fensterfronten einfällt.

Besonders hervorzuheben ist die weitläufige Aussicht über Blaubeuren, die sowohl vom Wohnbereich als auch vom Balkon und der zusätzlichen Terrasse genossen werden kann. Ein perfekter Ort für entspannte Abende oder gemütliche Frühstücksmomente im Freien.

Die Wohnung verfügt über eine moderne Einbauküche (EBK), die alle wichtigen Geräte bereits beinhaltet. Das Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und bietet Dusche und Badewanne ideal für Komfort und Flexibilität im Alltag. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Für mehr Stauraum sorgen ein Abstellraum in der Wohnung sowie ein Kellerabteil. Der Aufzug im Haus ermöglicht einen bequemen Zugang zu allen Etagen, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

## Ausstattung:

- Stillvolle Einbauküche
- Die Böden sind mit Vinyl und Fliesen ausgestattet
- Modernes Duschbad mit Wanne
- elektrische Rolläden und Jalousien
- Kellerraum
- 1x Tiefgaragenstellplatz
- Gäste-WC
- Abstellkammer

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in Blaubeuren, einer der charmantesten Städte im Alb-Donau-Kreis, nur rund 20 Minuten westlich von Ulm. Bekannt für den malerischen Blautopf und die historische Altstadt, verbindet Blaubeuren eine hohe Lebensqualität mit hervorragender Naturnähe und einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsstandorte.

Der tägliche Bedarf ist bequem vor Ort gedeckt: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in direkter Umgebung. Auch gastronomisch bietet Blaubeuren eine attraktive Auswahl an Cafés, traditionellen Gasthäusern und modernen Restaurants.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die B28 erreicht man Ulm, Ehingen und die Autobahnanschlüsse der A7 und A8 schnell und unkompliziert. Zusätzlich sorgt der Bahnhof Blaubeuren für eine zügige Verbindung nach Ulm und weiter in die Region.

Für Freizeit und Naturbegeisterte bietet Blaubeuren ein außergewöhnliches Umfeld. Die umliegenden Wälder und Felsenlandschaften der Schwäbischen Alb laden zu Wanderungen, Radtouren und Outdoor Aktivitäten ein. Kulturelle Highlights wie das Kloster Blaubeuren und regelmäßige Veranstaltungen schaffen ein lebendiges und attraktives Umfeld für Bewohner jeden Alters.

## Sonstiges:

Der Angebotspreis setzt sich wie folgt zusammen:

398.000,-EUR + 19.500,-EUR TG-Stellplatz  
Angebotspreis: 417.500,-EUR

## Objektbilder:



Wohnzimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Blaubeuren
- > 3 Zimmer

- > 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11342



Hauseingang



Badezimmer



Eingangsbereich



Kinderzimmer



Flur



Schlafzimmer

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Blaubeuren
- > 3 Zimmer

- > 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11342



Küche



Balkon - Aussicht



Wohnzimmer und Küche



Gäste-WC

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Blaubeuren
- > 3 Zimmer

- > 121 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11342



Grundriss

