

EXPOSÉ

++GUT AUFGETEILT++3 Zimmer, Südloggia & Weitblick - Wohnen mit Potenzial in Ulm-Böfingen



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 89075 Ulm
Baujahr: 1965
Letzte Modernisierung: 2022
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 71,59 m²
Hausgeld (ca.): 396,- €
Etage: 2
Anzahl Etagen: 3

**Kaufpreis
€ 263.500,-**

> Etagenwohnung
> Ulm
> 3 Zimmer

> 71,59 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11391



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89075 Ulm
Baujahr	1965
Letzte Modernisierung	2022
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	71,59 m²
Kaufpreis	263.500,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Hausgeld (ca.)	396,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Kauf 19.500,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	105,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-09-06
Energieausweis gültig bis	05.09.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1965
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	4 m²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Parkett
Heizung	Fernheizung
Befuerung	Fernwärme
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt

bezugsfrei ab

sofort

Provision für Käufer

3% zzgl. 19% MwSt

> Etagenwohnung

> Ulm

> 3 Zimmer

> 71,59 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11391



Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1965 im Ulmer Stadtteil Ulm-Böfingen. Die Wohnanlage wird mit Fernwärme versorgt. Im Jahr 2022 wurde die Übergabestation erneuert.

Auf ca. 72 m² Wohnfläche verteilt sich eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung. Das WC ist separat vom Tageslicht-Badezimmer angeordnet. Es besteht die Möglichkeit, beide Räume zu einem großzügigen Bad zusammenzulegen.

Ein echtes Highlight ist die nach Süden ausgerichtete Loggia mit Markise und unverbautem Blick - ein angenehmer Rückzugsort für sonnige Stunden im Freien.

Der Flur bietet dank großzügiger Einbauschränke viel praktischen Stauraum. In der Küche befindet sich ein Waschmaschinenanschluss, der den Alltag zusätzlich erleichtert.

Die Kunststoffenster mit Doppelverglasung stammen aus dem Jahr 1995. Zur Straßenseite hin sorgen Schallschutzfenster für ein ruhiges Wohngefühl.

Insgesamt bietet die Wohnung eine solide Grundlage mit Potenzial zur individuellen Gestaltung und Modernisierung. Das gesamte Gebäude wurde in den vergangenen Jahren immer wieder modernisiert, womit in Zukunft keine großen Sonderzahlungen anfallen werden.

Ausstattung:

- Parkett im Wohnzimmer
- Teppich im Schlafzimmer
- Fliesen im Flur und Bad
- Türen + Zargen in Eiche (2016)

Lagebeschreibung:

Die Ludwig-Beck-Straße befindet sich im Ulmer Stadtteil Böfingen, einem gewachsenen und beliebten Wohngebiet im Nordosten der Stadt. Die Lage verbindet ein ruhiges Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur und einer schnellen Anbindung an die Ulmer Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im Stadtteil und sind schnell erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen liegen in der näheren Umgebung.

Besonders praktisch ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Über die Straßenbahn- und Busverbindungen erreicht man die Ulmer Innenstadt und den Hauptbahnhof bequem. Auch mit dem Auto bestehen kurze Wege in Richtung Innenstadt sowie zu den überregionalen Verkehrsachsen.

Für Freizeit und Erholung bietet Böfingen mit seinen Grünflächen, Spazier- und Radwegen sowie der Nähe zur Donau und zur Friedrichsau vielfältige Möglichkeiten. Damit eignet sich die Lage gleichermaßen für Eigennutzer wie auch für eine nachhaltige Vermietung.

Sonstiges:

Die Wohnung ist sofort beziehbar. Die Garage kann optional erworben werden. Der Kaufpreis setzt sich mit der Garage somit wie folgt zusammen;

Wohnung: 263.500 EUR

1x Garage: 19.500 EUR

GESAMT: 283.000 EUR

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.

Haben Sie weitere Fragen? Gerne erörtern wir alle weiteren Details im persönlichen Gespräch. Viele weitere Immobilienangebote erhalten Sie auf www.goettfried-immobilien.de. Wir stehen Ihnen auch gerne bei Verkauf, Vermietung oder Verwaltung bestehender Immobilien zur Verfügung. Sprechen Sie mit uns! Heißer Tipp: Unsere Facebook-Freunde erfahren als Erste von brandaktuellen Immobilien-Neuzugängen, Aktionen und Events. Liken Sie unsere Seite auf Facebook und verschaffen Sie sich den entscheidenden Zeitvorteil! <https://www.facebook.com/GoettfriedImmobilien> Gerne können Sie uns auch auf Instagram unter "goettfried.immo" besuchen.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Ulm
- > 3 Zimmer

- > 71,59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11391



Foto Balkonseite



Küche



Außenansicht



Wohnzimmer



Eingangsbereich



Schlafzimmer 1

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Ulm
- > 3 Zimmer

- > 71,59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11391



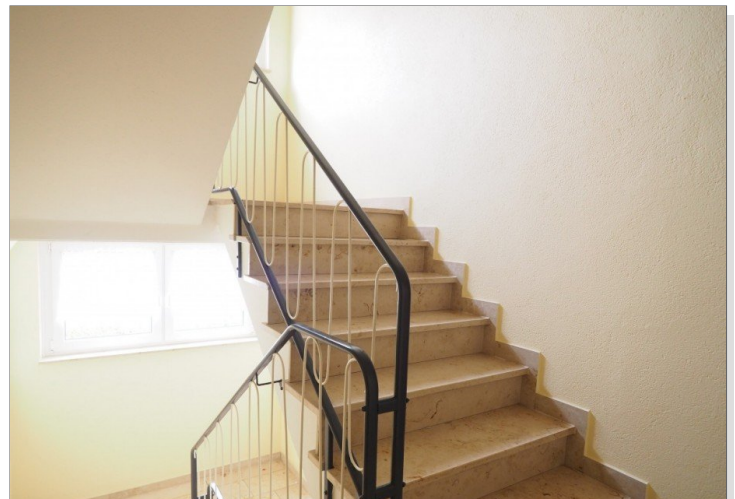
Schlafzimmer 2



Balkon



WC



Treppenhaus



Badezimmer



Garage

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Ulm
- > 3 Zimmer

- > 71,59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11391



Außenansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Ulm
- > 3 Zimmer

- > 71,59 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11391



Grundriss

> 71,59 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11391

Firmendaten:

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das Ordnungsamt der Stadt Ulm.