

++Gelegenheit für Anleger++ 2x City Apartments in zentraler Lage von Ulm



ECKDATEN

Objektart: Renditeobjekt

Adresse: 89073 Ulm

Baujahr: 1953

Letzte Modernisierung: 2025

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 38,40 m²

Grundstücksfläche (ca.): 558 m²

Hausgeld (ca.): 246,88 €

Etage: 5

**Kaufpreis
€ 164.500,-**

> Renditeobjekt

> Ulm

> 3 Zimmer

> 0 m² Fläche

> Objektnummer: 11333



Objekteckdaten:

Objektart	Renditeobjekt
Adresse	89073 Ulm
Baujahr	1953
Letzte Modernisierung	2025
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	38,40 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	558 m ²
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 ² *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
Provision für Käufer	3% zzgl. 19% MwSt

Objektbeschreibung:

In zentraler Lage von Ulm erwarten Sie zwei separate Apartments - ein 2-Zimmer - und ein 1-Zimmer- Apartment mit jeweils ca 19m², die beide renovierungsbedürftig sind und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bieten.

Die aktuelle Aufteilung ermöglicht eine komfortable getrennte Vermietung. Mit einem kleinen Umbau, z. B. dem Öffnen der Wand im Wohnzimmer des linken Apartments, lassen sich die beiden Einheiten problemlos zu einer 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Bädern verbinden - ideal für Eigennutzer oder Investoren, die Wert auf Flexibilität legen.

Ein Außenstellplatz im Hinterhof gehört zur Einheit. Die zentrale Lage überzeugt durch kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Großzügige Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Dachflächenfenster wurden zudem in jüngster Zeit in moderner Kunststoffausführung erneuert, was den Wohnkomfort zusätzlich verbessert.

Die Wohnungen sind mit Nachtspeicheröfen ausgestattet. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich im Badezimmer der rechten Einheit sowie im Küchenbereich der linken Einheit.

Beide Apartments verfügen jeweils über ein Badezimmer mit Dusche. Die Bodenbeläge sind funktional gestaltet: Laminat in den Wohn- und Schlafbereichen, Fliesen im Badezimmer des zweiten Apartments und PVC-Boden im Badezimmer des zweiten Apartments sowie im Wohnbereich des ersten Apartments.

Dieses Objekt bietet hohes Entwicklungspotenzial in einer gefragten Lage von Ulm - perfekt für Investoren oder Eigennutzer, die ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

Ausstattung:

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig. Eine Einbauküche ist vorhanden im linken Apartment. 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 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: EUR 179.500,-

- > Renditeobjekt
- > Ulm
- > 3 Zimmer

- > 0 m² Fläche
- > Objektnummer: 11333



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:



Gebäudeansicht



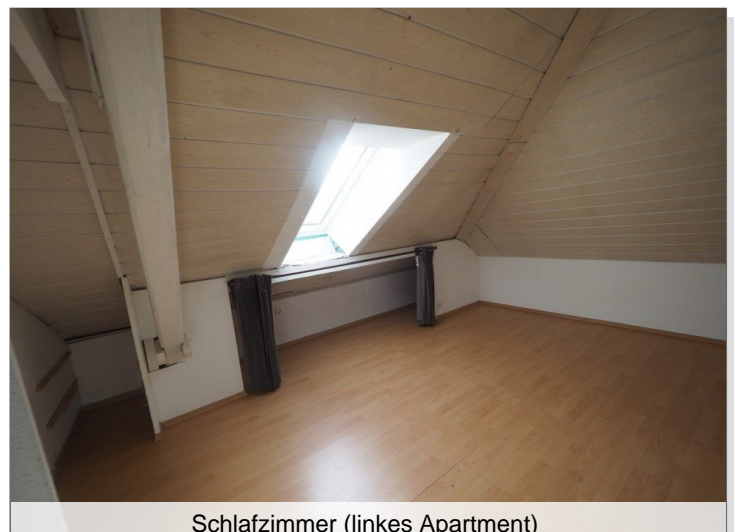
Bad (linkes Apartment)



Küche u. Wohnzimmer (linkes Apartment)



Eingangsbereiche für die Apartments



Schlafzimmer (linkes Apartment)

Eckdaten

- > Renditeobjekt
- > Ulm
- > 3 Zimmer

- > 0 m² Fläche
- > Objektnummer: 11333



Wohn u. Essbereich (rechtes Apartment)



Bad (rechtes Apartment)

Eckdaten

- > Renditeobjekt
- > Ulm
- > 3 Zimmer

- > 0 m² Fläche
- > Objektnummer: 11333



Variante zusammengelegt

Eckdaten

- > Renditeobjekt
- > Ulm
- > 3 Zimmer

- > 0 m² Fläche
- > Objektnummer: 11333



Variante getrennte einheiten (Ist-Zustand)

