

EXPOSÉ

++Renovierungsbedürftig & voller Potenzial++ 2 Apartments mit Außenstellplatz in Ulmer Top-Lage



ECKDATEN

Objektart: Renditeobjekt

Adresse: 89073 Ulm

Baujahr: 1953

Letzte Modernisierung: 2025

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 38,40 m²

Gesamtfläche (ca.): 38,40 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 38,40 m²

Grundstücksfläche (ca.): 558 m²

**Kaufpreis
€ 158.000,-**

Göttfried Immobilien GmbH

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

> Renditeobjekt

> Ulm

> 3 Zimmer

> 38,40 m² Fläche

> Objektnummer: 11403



Objekteckdaten:

Objektart	Renditeobjekt
Adresse	89073 Ulm
Baujahr	1953
Letzte Modernisierung	2025
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	38,40 m²
Gesamtfläche (ca.)	38,40 m²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	38,40 m²
Grundstücksfläche (ca.)	558 m²
Sonstige Fläche (ca.)	5 m²
Kaufpreis	158.000,- €
Kaufpreis pro m²	4.114,58 €
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 / (m²*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
Befeuerung	Elektro
Zustand	sanierungsbedürftig
Provision für Käufer	3% zzgl. 19% MwSt

> Renditeobjekt

> Ulm

> 3 Zimmer

> 38,40 m² Fläche

> Objektnummer: 11403



Objektbeschreibung:

In zentraler und gefragter Lage von Ulm bieten sich hier zwei separate Apartments mit insgesamt ca. 38 m² Wohnfläche und außergewöhnlich viel Gestaltungspotenzial. Die Einheiten bestehen aus einem 2-Zimmer- und einem 1-Zimmer-Apartment und eignen sich sowohl für die getrennte Vermietung als auch für die Zusammenlegung zu einer attraktiven 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Bädern.

Beide Apartments sind renovierungsbedürftig und bieten dadurch die Möglichkeit, die Räume ganz nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren. Neue Bodenbeläge, frisch gestrichene Wände, moderne Bäder und eine zeitgemäße Ausstattung können aus den derzeit eher einfachen Räumlichkeiten ein modernes und ansprechendes Zuhause schaffen. Die beigefügten Visualisierungen zeigen beispielhaft, welches Potenzial in den Räumen steckt und wie sich die Apartments durch eine Renovierung optisch aufwerten lassen.

Besonders interessant ist die zentrale Lage in Ulm mit kurzen Wegen zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gerade bei kompakten Wohnungen ist diese Lage ein wichtiger Faktor und macht das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Die vorhandene Aufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung. Durch einen möglichen Umbau, beispielsweise das Öffnen der Wand im Wohnbereich des linken Apartments, können beide Einheiten miteinander verbunden werden. Zusätzlich gehört ein Außenstellplatz im Hinterhof zur Einheit. Die Dachflächenfenster wurden bereits in moderner Kunststoffausführung erneuert und sorgen für gute Lichtverhältnisse.

Ein Objekt mit viel Entwicklungspotenzial, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und der Möglichkeit, durch eine gezielte Renovierung aus den vorhandenen Räumlichkeiten etwas völlig Neues zu schaffen - mitten in Ulm.

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:

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.

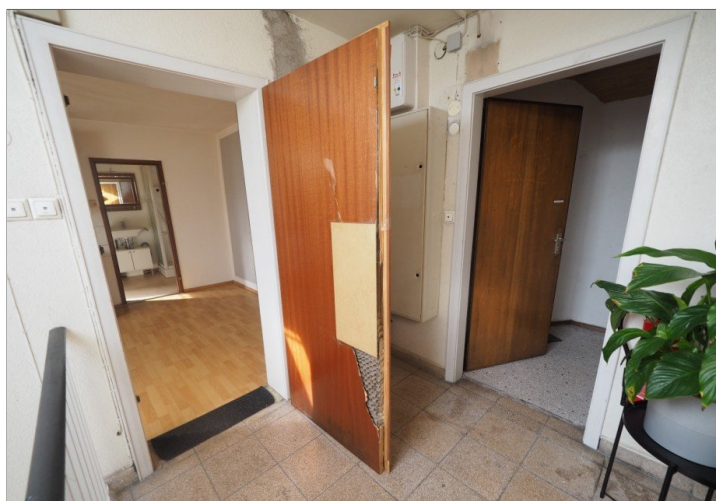
Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung erst nach Bestätigung möglich ist.

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

Objektbilder:



Schlafbereich (rechtes Apartment)



Eingangsbereiche für die Apartments

Eckdaten

- > Renditeobjekt
- > Ulm
- > 3 Zimmer

- > 38,40 m² Fläche
- > Objektnummer: 11403



Küche u. Wohnzimmer (linkes Apartment)



Badezimmer (Ki generiert)



Küche (Ki generiert)



Schlafzimmer (linkes Apartment)



Bad (linkes Apartment)



Bad (rechtes Apartment)

Eckdaten

> Renditeobjekt

> Ulm

> 3 Zimmer

> 38,40 m² Fläche

> Objektnummer: 11403



Badezimmer (Ki generiert)



Außenansicht

Eckdaten

- > Renditeobjekt
- > Ulm
- > 3 Zimmer

- > 38,40 m² Fläche
- > Objektnummer: 11403



Grundriss

Eckdaten

- > Renditeobjekt
- > Ulm
- > 3 Zimmer

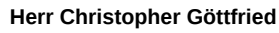
- > 38,40 m² Fläche
- > Objektnummer: 11403



Variante getrennte einheiten (Ist-Zustand)

> 38,40 m² Fläche

> Objektnummer: 11403

Firmendaten:

Mobil: 015172748458

E-Mail: c.goettfried@goettfried-immobilien.de

Hauptstraße 40
89250 Senden

Geschäftsführer:
Rick-Steven Göttfried

Registernummer:
HRB 15565

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE290925333

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

Ihre Notizen: