

EXPOSÉ

Schönes Reihenmittelhaus in ruhiger und naturnaher Lage am Waldrand von Ulm-Böfingen



ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus

Adresse: 89075 Ulm

Baujahr: 2000

Letzte Modernisierung: 2022

Zimmerzahl: 4,5

Wohnfläche (ca.): 157 m²

Grundstücksfläche (ca.): 193 m²

Nebenkosten (ca.): 150,- €

Warmmiete (ca.): 1.750,- €

**Kaltmiete
€ 1.550,-**

Göttfried Immobilien GmbH

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

- > Reihenmittelhaus
- > 157 m² Wohnfläche
- > Ulm
- > Objektnummer: 9381
- > 4,5 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	89075 Ulm
Baujahr	2000
Letzte Modernisierung	2022
Zimmerzahl	4,5
Wohnfläche (ca.)	157 m²
Grundstücksfläche (ca.)	193 m²
Kaltmiete	1.550,- €
Nebenkosten (ca.)	150,- €
Warmmiete (ca.)	1.750,- €
Kaution	EUR 3200,00
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Miete 50,- € / Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	45,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-07-13
Energieausweis gültig bis	13.07.2036
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2000
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
nur Nichtraucher	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Haustiere	nein
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja

Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.10.2026

> Reihemittelhaus

> Ulm

> 4,5 Zimmer

> 157 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 9381



Objektbeschreibung:

Dieses im Jahr 2000 erbaute Reihemittelhaus in ruhiger Randlage von Böfingen wurde in Split-Level-Bauweise (Wohnen zwei versetzte Ebenen pro Etage) erbaut.

Der Grundriss mit 3 Schlafzimmern ist wohnlich und gliedert sich im Erdgeschoss in Windfang mit angrenzendem WC, einer Eingangsdielen und den tiefer liegenden und über 25 m² großen Wohnbereich mit Zugang zur Südterrasse und in den Garten.

Im Obergeschoss befinden sich der Küchen- und Essbereich mit Zugang zum Balkon und eine Ebene höher das Hauptschlafzimmer, sowie ein Tageslicht-Vollbad.

Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Schlafzimmer und auf der höheren Ebene eine über 21 m² große Galerie und das zweite Bad.

Das Haus ist unterkellert.

Zum Haus gehört eine Garage, welche sich im Haus befindet.

Vor dem Haus steht ein Außenstellplatz zur Verfügung, weitere öffentliche Stellplätze befinden sich in der nahen Umgebung.

Ausstattung:

Die Böden sind im Wohn-, Ess- und Küchenbereich sowie in Bädern und WC gefliest.

In den Schlafzimmern liegt fußwarmer Teppichboden.

Eine Einbauküche ist nicht Bestandteil des Mietobjekts und wird daher nicht mitvermietet. Es besteht jedoch die Möglichkeit, die vorhandene Einbauküche gegen Ablöse von den Vormietern zu übernehmen.

Wichtiger Hinweis zur Besichtigung:

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung erst möglich ist, wenn die vollständig ausgefüllte Mieterselbstauskunft vorliegt.

Sie können diese direkt im Online-Exposé als PDF herunterladen, ausfüllen und mir zusammen mit Ihrem Besichtigungswunsch zusenden.

Lagebeschreibung:

Das Objekt befindet sich in ruhiger und naturnaher Waldrandlage im Süden von Ulm-Böfingen.

Zahlreiche Gastronomiebetriebe, Läden, Apotheken und vieles mehr liegen in nächster Nähe. Bushaltestellen sind in wenigen Minuten zu erreichen. Zur Straßenbahnhaltestelle sind es nicht mal 10 Minuten zu Fuß. Ein schöner, sattgrüner Stadtpark ist ebenfalls nur wenige Meter von Ihrer Haustüre entfernt.

Die Doppelstadt Ulm / Neu-Ulm bietet sehr viele Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kliniken, die Universität, Fachhochschulen, ein breit gefächertes, umfangreiches Kulturangebot und unzählige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Gehen Sie ins Kino, ins Theater, oder betätigen Sie sich sportlich in den weitläufigen Grünanlagen der Friedrichsau.

Die tolle Verkehrsanbindung und die Lage an den Achsen Stuttgart - München und Würzburg - Kempten tut ihr übriges, um der sogenannten

'Innovationsregion Ulm' ihren Stellenwert als lebenswerte, pulsierende Kleinmetropole zu erhalten.

Das Einkaufszentrum Haslacher Weg (REWE, LIDL, Müller, Sparkasse, Friseur, Apotheke uvm.) ist zu Fuß nur 5 Minuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls bestens ausgebaut. Die Straßenbahnhaltestelle erreicht man innerhalb von 10 Minuten. Sowohl die Ulmer Stadtmitte, als auch die Autobahnen A7 und A8 sind mit dem Auto in 10-15 Minuten zu erreichen.

Der Freizeitwert ist ebenfalls hervorzuheben, durch die Waldrandlage und die gute Erschließung des Waldes ergeben sich optimale Möglichkeiten für Jogging, Nordic-Walking, Fahrradfahren und andere Aktivitäten im Freien.

Sonstiges:

Hinweis: Die ausgewiesenen Nebenkosten beinhalten Schornsteinfeger, Grundsteuer und Versicherungen.

Kosten für Heizung, Strom, Wasser, Müll etc. bezahlt der Mieter zusätzlich direkt an den Versorger / Dienstleister.

Haben Sie weitere Fragen?

Gerne erörtern wir alle weiteren Details im persönlichen Gespräch und vereinbaren gerne mit Ihnen einen Besichtigungstermin.

Objektbilder:



Straßenansicht

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Ulm
- > 4,5 Zimmer

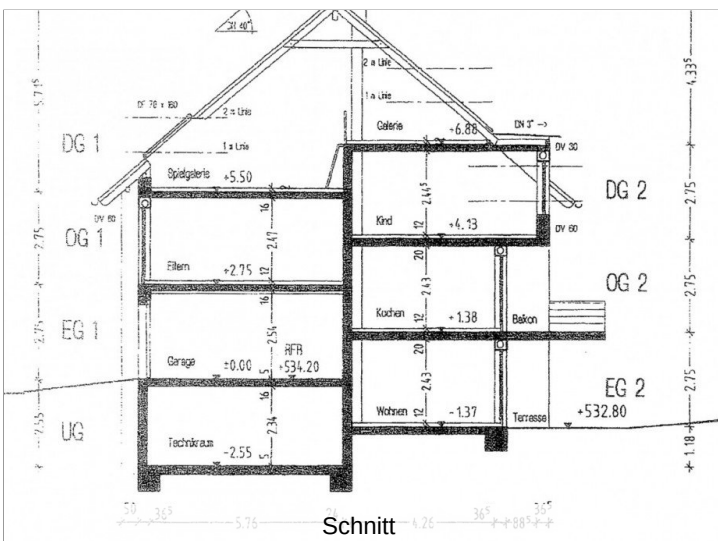
- > 157 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 9381



Eingangsansicht



Eckansicht

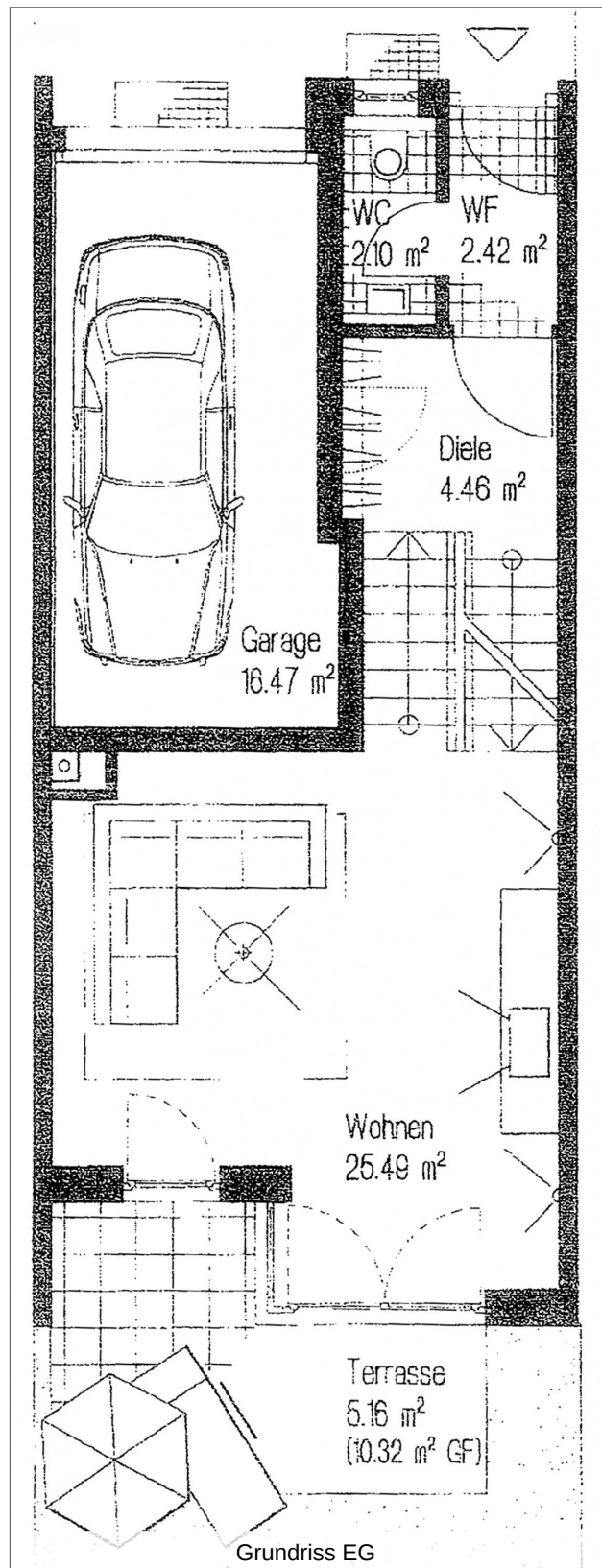


Schnitt

Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Ulm
- > 4,5 Zimmer

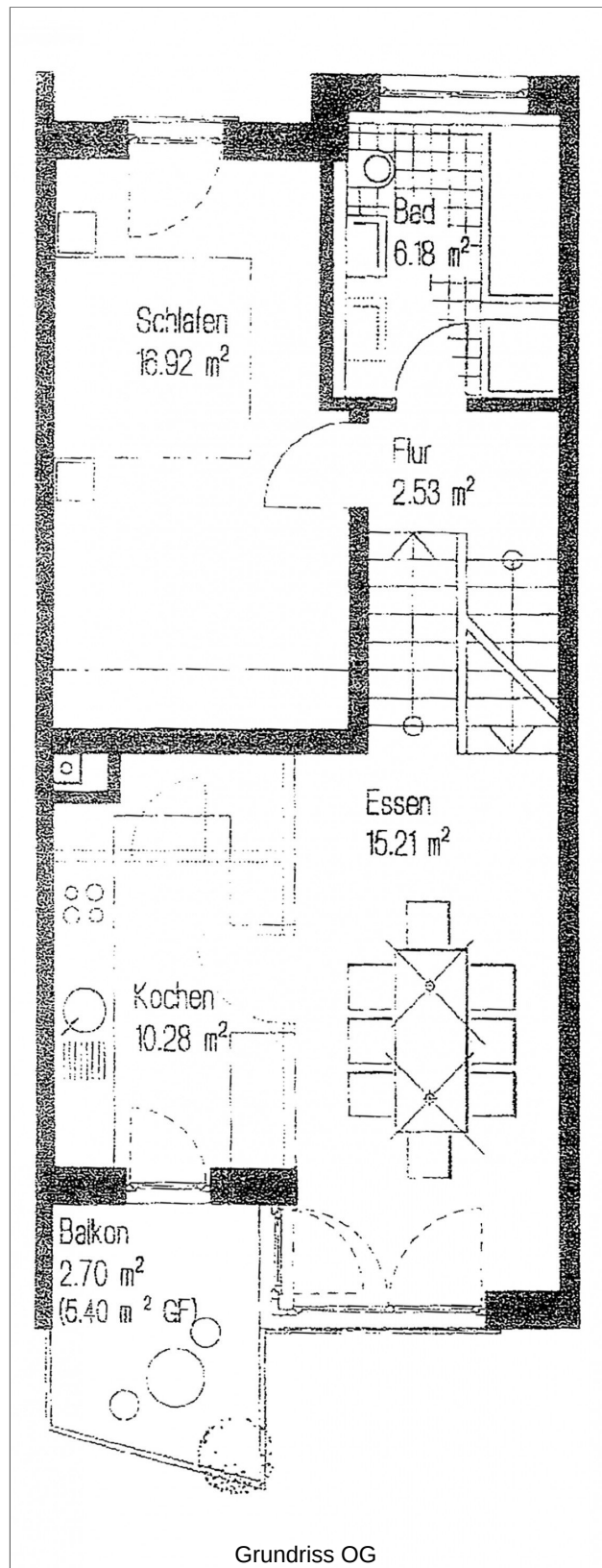
- > 157 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 9381



Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Ulm
- > 4,5 Zimmer

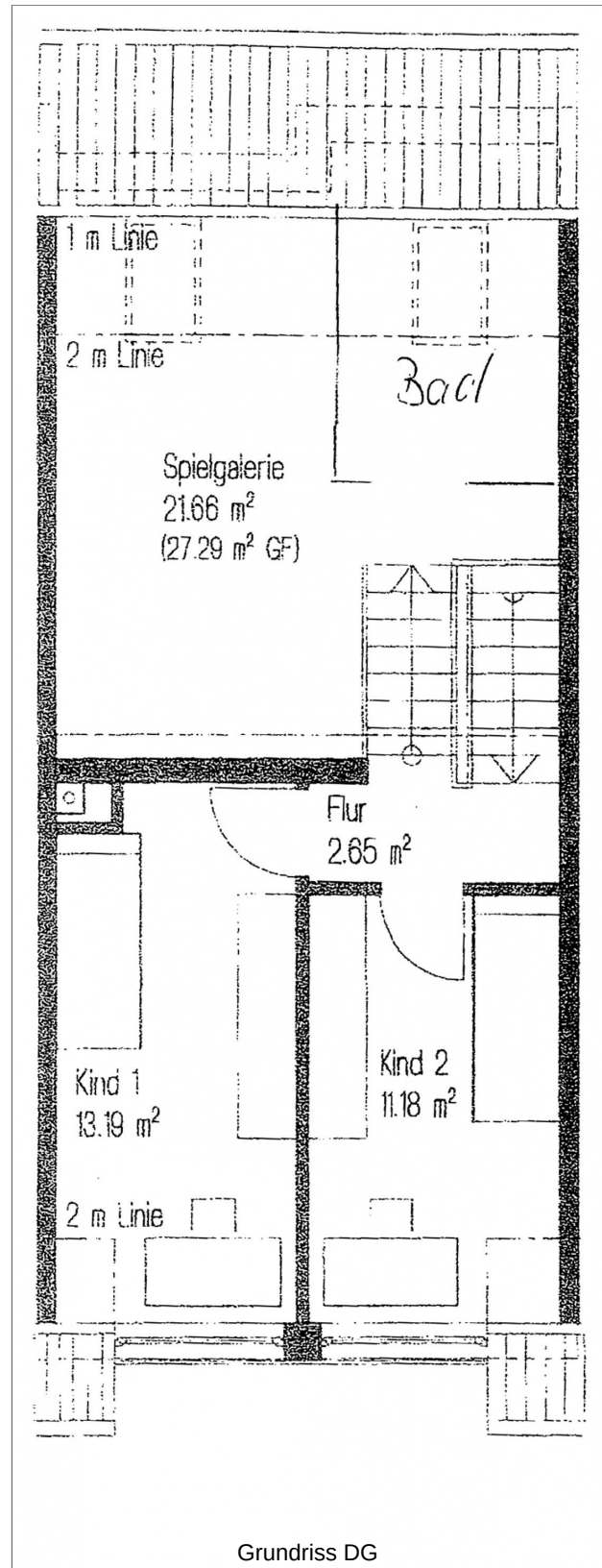
- > 157 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 9381



Eckdaten

- > Reihenmittelhaus
- > Ulm
- > 4,5 Zimmer

- > 157 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 9381



> 157 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 9381

Firmendaten:

Frau Anabel Göttfried

Mobil: 0176 47147980

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

Göttfried Immobilien GmbH

Hauptstraße 40
89250 Senden

Tel.: +49 (0) 07307 - 99 99 20
E-Mail: info@goettfried-immobilien.de
Internet: www.goettfried-immobilien.de

Geschäftsführer:
Rick-Steven Göttfried

Registergericht:
Amtsgericht Memmingen

Registernummer:
HRB 15565

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE290925333

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

Ihre Notizen: