Göttfried Immobilien

EXPOSÉ

++Stadtmitte++ Renovierungsbedürftige Wohnung mit viel Potenzial



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung
Adresse: 89073 Ulm
Baujahr: 1953
Letzte Modernisierung: 2025
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 38,40 m²
Grundstücksfläche (ca.): 558 m²
Hausgeld (ca.): 245,79 €
Etage: 5

Kaufpreis € 143.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Ulm
> 3 Zimmer
> 38,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11443



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	89073 Ulm
Baujahr	1953
Letzte Modernisierung	2025
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	38,40 m²
Grundstücksfläche (ca.)	558 m²
Kaufpreis	143.000,- €
Hausgeld (ca.)	245,79 €
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	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3% zzgl. 19% MwSt

Objektbeschreibung:

Diese ca. 38,4 m² große Dachgeschosswohnung in zentraler Lage von Ulm bietet aufgrund ihrer aktuellen Aufteilung und des renovierungsbedürftigen Zustands verschiedene Möglichkeiten für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Die Wohnung ist derzeit in zwei separate Einheiten mit jeweils ca. 19 m² aufgeteilt. Beide Bereiche verfügen über ein eigenes Badezimmer mit Dusche und eignen sich damit grundsätzlich für eine getrennte Nutzung bzw. Vermietung. Alternativ besteht die Möglichkeit, die beiden Einheiten durch eine Verbindung wieder zu einer zusammenhängenden 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Bädern zu gestalten.

Der vorhandene Zustand bietet dabei viel Spielraum für eine individuelle Modernisierung. Bodenbeläge, Wände, Bäder und Küchen können nach den eigenen Vorstellungen erneuert und auf einen einheitlichen, modernen Wohnstandard gebracht werden. Die beigefügten Visualisierungen zeigen beispielhaft, wie die Räume nach einer Renovierung gestaltet werden könnten.

Ein weiterer Pluspunkt sind die hellen Räume mit großzügigen Fensterflächen. Die Dachflächenfenster wurden bereits in moderner Kunststoffausführung erneuert. Zudem stehen zwei Badezimmer sowie Waschmaschinenanschlüsse in beiden Einheiten zur Verfügung. Ein Außenstellplatz im Hinterhof gehört ebenfalls zur Immobilie.

Die zentrale Lage in Ulm sorgt für kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs und bietet damit gute Voraussetzungen für eine zukünftige Eigennutzung oder Vermietung.

Insgesamt handelt es sich um eine renovierungsbedürftige Immobilie mit flexibler Aufteilung und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten. Besonders interessant ist die Möglichkeit, die vorhandenen ca. 38,4 m² entweder als zwei separate Einheiten zu nutzen oder zu einer individuellen Wohnung zusammenzuführen und im Zuge der Renovierung vollständig an die eigenen Vorstellungen anzupassen.

Erhaltungsrücklagen:
Gebäude: 88.546,77EUR (Stand 31.12.2026)
Wohnung: 3.865,40EUR (Stand 31.12.2026)

Ausstattung:

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig. Eine Einbauküche ist vorhanden. 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.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Ulm
> 3 Zimmer
> 38,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11443



Sonstiges:

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnung: EUR 143.000,-
Außenstellplatz: EUR 15.000,-

Gesamt: 158.000,-

Wichtiger Hinweis:

Ohne die vollständige Bestätigung der Widerrufsbelehrung (alle fünf Checkboxen) 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:



Eingangsbereich



Essbereich



Dachgeschoss



Schlafbereich

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Ulm
> 3 Zimmer
> 38,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11443





Badezimmer



Küche (Ki generiert)



Badezimmer (Ki generiert)



Kind o. Arbeitszimmer



Küche



Badezimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten



> Dachgeschosswohnung
> Ulm
> 3 Zimmer
> 38,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11443



Badezimmer (Ki generiert)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Ulm
> 3 Zimmer
> 38,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11443





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten



> Dachgeschosswohnung
> Ulm
> 3 Zimmer
> 38,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11443



Variante getrennte einheiten (Ist-Zustand)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung
> Ulm
> 3 Zimmer
> 38,40 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11443



Ansprechpartner:



Herr Tim-Robin Göttfried

Telefon: 07307 99 99 20
Mobil: 0176 31714881
E-Mail: t.goettfried@goettfried-immobilien.de

Firmendaten:

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:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026