

EXPOSÉ

++Stilvoll modernisiert++ 2-Zimmer-Wohnung mit EBK, Südwest-Balkon & TG-Stellplatz



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 89143 Blaubeuren
Baujahr: 1992
Letzte Modernisierung: 2026
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 64,34 m²
Grundstücksfläche (ca.): 2.482 m²
Hausgeld (ca.): 300,- €
Etage: 2

Kaufpreis
€ 218.500,-

> Etagenwohnung
> Blaubeuren
> 2 Zimmer

> 64,34 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11384



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89143 Blaubeuren
Baujahr	1992
Letzte Modernisierung	2026
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	64,34 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	2.482 m ²
Kaufpreis	218.500,- €
Hausgeld (ca.)	300,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Kauf 19.500,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	136 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2017-12-20
Energieausweis gültig bis	20.12.2027
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1992
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	7 m ²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Zustand	teil / vollrenoviert
Provision für Käufer	3% zzgl 19% MwSt.

- > Etagenwohnung
- > Blaubeuren
- > 2 Zimmer

- > 64,34 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11384



Objektbeschreibung:

Die angebotene 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Blaubeuren und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 64 m².

Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihren im Jahr 2026 umfassend modernisierten Zustand. Im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen wurden unter anderem die Bodenbeläge erneuert, die Wände frisch gestrichen, die Elektroausstattung beziehungsweise Steckdosen überarbeitet sowie das Badezimmer vollständig renoviert. Dadurch präsentiert sich die Wohnung in einem modernen und gepflegten Gesamtzustand.

Der großzügige Wohnbereich bietet Zugang zum ca. 7 m² großen Balkon, der zusätzlichen Freiraum und eine angenehme Erweiterung des Wohnraums schafft. Das separate Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für eine komfortable Möblierung.

Eine bereits vorhandene, zeitlos gestaltete Einbauküche ist Bestandteil der Wohnung und kann weiterhin genutzt werden.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie einen zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz.

Durch die gelungene Raumaufteilung, den modernisierten Zustand sowie den vorhandenen Balkon eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Ausstattung:

- Einbauküche vorhanden
- Vinylboden im Wohn- und Schlafzimmer sowie im Eingangsbereich
- Fliesenboden in Küche und Badezimmer
- Doppelverglaste Holzfenster
- Manuell bedienbare Rollläden
- Balkon mit ca. 7 m² Fläche
- Eigener Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- WM-Anschluss in der Wohnung
- Süd-West-Balkon
- Neue Gasheizung 2024

Modernisierungen im Jahr 2025

- Erneuerung der Leitungen

Modernisierung im Jahre 2026

- Erneuerung der Bodenbeläge
- Badezimmer vollständig modernisiert
- Erneuerung der Steckdosen
- Wände und Decken frisch gestrichen
- Erneuerung der Rollladengurte

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in Blaubeuren, einer der charmantesten Städte im Alb-Donau-Kreis, nur rund 20 Minuten westlich von Ulm. Bekannt für den malerischen Blautopf und die historische Altstadt, verbindet Blaubeuren eine hohe Lebensqualität mit hervorragender Naturnähe und einer sehr guten Anbindung an die umliegenden Wirtschaftsstandorte.

Der tägliche Bedarf ist bequem vor Ort gedeckt: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in direkter Umgebung. Auch gastronomisch bietet Blaubeuren eine attraktive Auswahl an Cafés, traditionellen Gasthäusern und modernen Restaurants.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die B28 erreicht man Ulm, Ehingen und die Autobahnanschlüsse der A7 und A8 schnell und unkompliziert. Zusätzlich sorgt der Bahnhof Blaubeuren für eine zügige Verbindung nach Ulm und weiter in die Region.

Für Freizeit und Naturbegeisterte bietet Blaubeuren ein außergewöhnliches Umfeld. Die umliegenden Wälder und Felsenlandschaften der Schwäbischen Alb laden zu Wanderungen, Radtouren und Outdoor Aktivitäten ein. Kulturelle Highlights wie das Kloster Blaubeuren und regelmäßige Veranstaltungen schaffen ein lebendiges und attraktives Umfeld für Bewohner jeden Alters.

Sonstiges:

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen;

Kaufpreis Wohnung: 218.500 EUR

zzgl. 1 TG-stellplatz: 19.500 EUR

Gesamtkaufpreis: 238.000 EUR

Objektbilder:



Außenansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Blaubeuren
- > 2 Zimmer

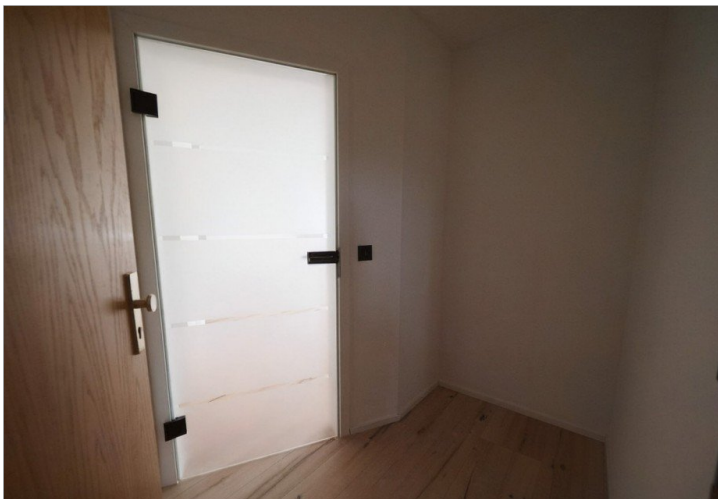
- > 64,34 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11384



Treppenhaus



Wohnzimmer



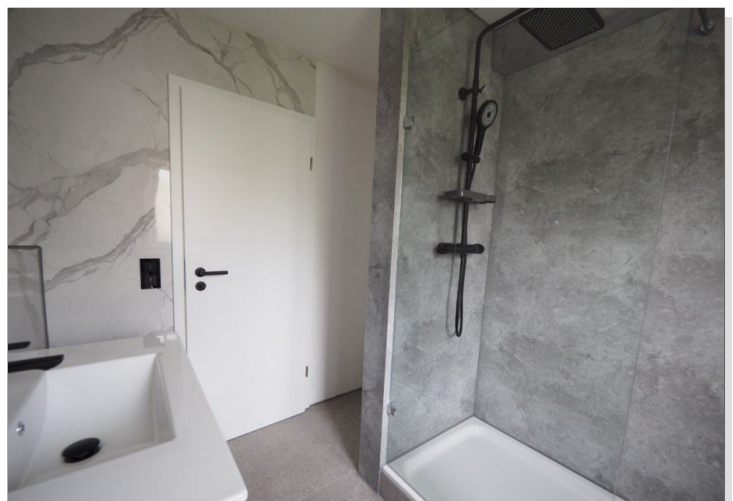
Eingangsbereich/Flur



Badezimmer



Wohnzimmer



Badezimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Blaubeuren
- > 2 Zimmer

- > 64,34 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11384



Küche



Balkon



Schlafzimmer



Balkon

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Blaubeuren
- > 2 Zimmer

- > 64,34 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11384



Grundriss

- > Etagenwohnung
- > 64,34 m² Wohnfläche
- > Blaubeuren
- > Objektnummer: 11384
- > 2 Zimmer

Firmendaten:

Telefon: 07307 99 99 20
Mobil: 015172748458
E-Mail: c.goettfried@goettfried-immobilien.de

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

Registergericht:
Amtsgericht Memmingen

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE290925333

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

Ihre Notizen: