

EXPOSÉ

++Ulm-Böfingen++ Schicke Etagenwohnung mit guter Aufteilung, Garage und Grünblick..



**ECKDATEN**

Objektart: Wohnung  
Adresse: 89075 Ulm  
Baujahr: 1965  
Letzte Modernisierung: 2022  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 71,59 m<sup>2</sup>  
Etage: 2  
Anzahl Etagen: 3  
Loggia: ja

**Kaufpreis**  
**€ 283.500,-**

**Göttfried Immobilien GmbH**

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

> Wohnung  
> Ulm  
> 3 Zimmer

> 71,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 11332



## Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	89075 Ulm
Baujahr	1965
Letzte Modernisierung	2022
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	71,59 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	283.500,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Loggia	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Kauf 15.000,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	105,60 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-09-06
Energieausweis gültig bis	05.09.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1965
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	4 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Parkett
Heizung	Fernheizung

Befeuerung	Fernwärme
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3% zzgl. 19% MwSt

- > Wohnung
- > Ulm
- > 3 Zimmer

- > 71,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11332



## Objektbeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1965 im Ulmer Stadtteil Ulm-Böfingen. Die Umstellung auf Fernwärme im Jahr 2022 sorgt für eine zukunftsorientierte und komfortable Wärmeversorgung.

Auf ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt sich eine gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung. Das WC ist separat vom Tageslicht-Badezimmer angeordnet. Es besteht die Möglichkeit, beide Räume zu einem großzügigen Bad zusammenzulegen.

Ein echtes Highlight ist die nach Süden ausgerichtete Loggia mit Markise und unverbautem Blick - ein angenehmer Rückzugsort für sonnige Stunden im Freien.

Der Flur bietet dank großzügiger Einbauschränke viel praktischen Stauraum. In der Küche befindet sich ein Waschmaschinenanschluss, der den Alltag zusätzlich erleichtert.

Die Kunststoffenster mit Doppelverglasung stammen aus dem Jahr 1995. Zur Straßenseite hin sorgen Schallschutzfenster für ein ruhiges Wohngefühl.

Insgesamt bietet die Wohnung eine solide Grundlage mit Potenzial zur individuellen Gestaltung und Modernisierung. Das gesamte Gebäude wurde in den vergangenen Jahren immer wieder modernisiert, womit in Zukunft keine großen Sonderzahlungen anfallen werden.

## Ausstattung:

- Parkett im Wohnzimmer
- Teppich im Schlafzimmer
- Fliesen im Flur und Bad
- Türen + Zargen in Eiche (2016)

## Lagebeschreibung:

Böfingen ist sozusagen auf dem Reißbrett entstanden: 1957 hat der Gemeinderat der Stadt Ulm die Planung des Wohngebiets Böfingen beschlossen. Bis dahin fanden sich in dem seit 1446 zu Ulm gehörenden Ort nur einige Bauernhöfe sowie das Böfinger Schlössle. Grund für die Erschließung Böfingens war der dringend benötigte Wohnraum für Einheimische und Vertriebene nach dem Zweiten Weltkrieg.

Das Planungskonzept sah eine Verkehrserschließung vor, bei der von der Böfinger Steige aus einseitig und kammartig Stichstraßen in das Wohngebiet führen. "Das Verkehrskonzept erlaubte verkehrsfreie Fußgänger- und Radwege - daher ist Böfingen äußerst fußgänger- und kinderfreundlich". Das Einkaufszentrum ist bis heute die zentrale Mitte - hier befinden sich Supermärkte, eine Apotheke, mehrere Ärzte und Gesundheitsdienstleister sowie Bankfilialen. Die Böfinger haben dort mit

dem Bürgerzentrum eine Anlaufstelle der Stadt, außerdem bereichern die Gemeindezentren der katholischen und evangelischen Kirche das soziale Leben. Nach dem ersten Planungskonzept wurde in Böfingen weitergebaut. Auf den inneren Kreis bis 1980 folgte der äußere Kreis. Bis heute wird Wohnraum geschaffen. Derzeit entsteht im Norden das Wohngebiet "Am Lettenwald". Auf interessante Funde stießen Archäologen im Neubaugebiet Hafenberg. Die Grabungen bis 2004 ergaben, dass sich hier ein alemannisches Gräberfeld befand. Schon die Endung "-ing" im Namen Böfingen deutet darauf hin, dass es sich wahrscheinlich um eine alemannische Namensgebung handelt.

Böfingen ist ein Paradies zum Wandern mit tollen Aussichten.

Böfingen kann zudem mit dem "Schlössle" aufwarten, dessen Räume die Gustav-Werner-Schule nutzt. Wohl noch auf Fundamenten einer früheren Burg baute der Ulmer Patrizier Jacob Löw das bereits bestehende adelige Gut Böfingen 1587 zu einem Schloss um. Das Kleinod der Ulmer Renaissance ist allemal einen Besuch wert. Seitdem die Regionale Planungsgruppe Böfingen (RPG) sich für den Ausbau von Fußwegen eingesetzt hat, kann das Schlössle im Grünen aus verschiedenen Blickwinkeln betrachtet werden. Am besten wird dieser Ausflug mit einem Besuch des Waldlehrpfads an der Böfinger Halde Richtung Donau verbunden: Der vor über 40 Jahren eingerichtete Pfad bekommt wohl noch dieses Frühjahr neue Informationstafeln. Auf alten Pfaden wandeln lässt sich auf dem historischen Postweg von Böfingen nach Langenau. Doch der Stadtteil ist auch mit modernen Verkehrswegen bestens versorgt. Durch den Berliner Ring hat Böfingen eine gute Anbindung an Uni, Wissenschaftsstadt und Donautal. Seit 2009 bietet die Straßenbahneine gute Verbindung zur Innenstadt."

## Sonstiges:

Die Wohnung ist sofort beziehbar. Der Kaufpreis setzt sich zusammen wie folgt;

Wohnung: 283.500 EUR  
1x TG-Stellplatz: 15.000 EUR

GESAMT: 298.500 EUR

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.

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Ulm
- > 3 Zimmer

- > 71,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11332



Haben Sie weitere Fragen? Gerne erörtern wir alle weiteren Details im persönlichen Gespräch. Viele weitere Immobilienangebote erhalten Sie auf [www.goettfried-immobilien.de](http://www.goettfried-immobilien.de). Wir stehen Ihnen auch gerne bei Verkauf, Vermietung oder Verwaltung bestehender Immobilien zur Verfügung. Sprechen Sie mit uns! Heißer Tipp: Unsere Facebook-Freunde erfahren als Erste von brandaktuellen Immobilien-Neuzugängen, Aktionen und Events. Liken Sie unsere Seite auf Facebook und verschaffen Sie sich den entscheidenden Zeitvorteil! <https://www.facebook.com/GoettfriedImmobilien>  
Gerne können Sie uns auch auf Instagram unter "goettfried.immo" besuchen.

## Objektbilder:



Außenansicht



Küche



Wohnzimmer



Eingangsbereich



Schlafzimmer 1

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Ulm
- > 3 Zimmer

- > 71,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11332



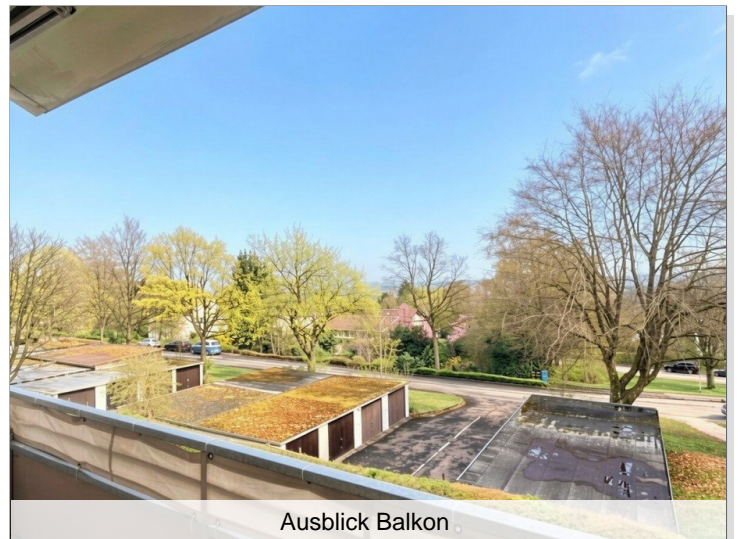
Schlafzimmer 2



Balkon



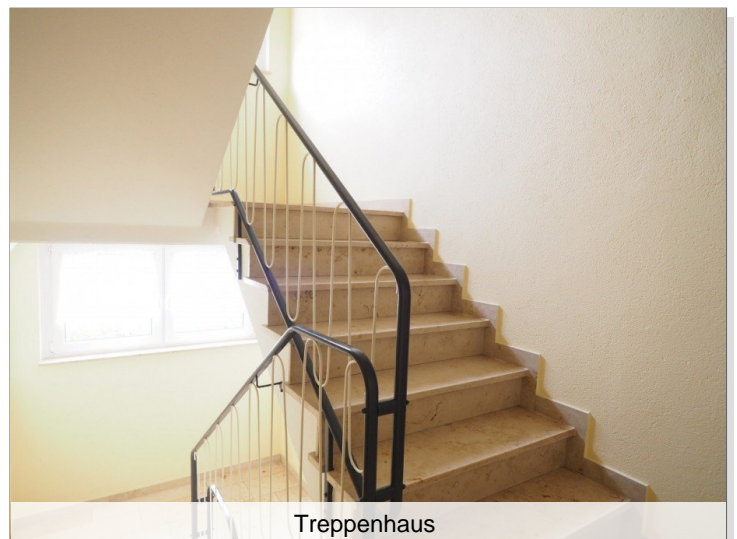
WC



Ausblick Balkon



Badezimmer



Treppenhaus

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Ulm
- > 3 Zimmer

- > 71,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11332



Garage



Außenansicht - (KI generiert)

# Eckdaten

- > Wohnung
- > Ulm
- > 3 Zimmer

- > 71,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11332



Grundriss

