

# EXPOSÉ

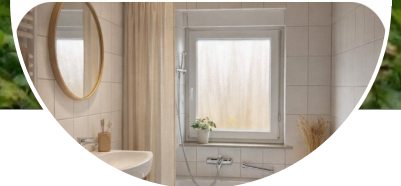
## 245.000 EUR statt 275.000 EUR - Neue Chance im Thüringenweg



VORHER



VORHER



### ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 89075 Ulm / Böfingen  
Baujahr: 1980  
Zimmerzahl: 3  
Wohnfläche (ca.): 72 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 20 m<sup>2</sup>  
Balkon: ja  
Energieausweis: Verbrauchsausweis  
Wesentlicher Energieträger: Fernwärme Dampf

**Kaufpreis  
€ 245.000,-**

**HAWIELA Immobilien GmbH**

Donaustraße 1 ° 89275 Elchingen ° Tel.: 0731 - 801 597 71  
kontakt@hawiela.de ° www.hawiela.de

> Etagenwohnung  
> Ulm / Böfingen  
> 3 Zimmer

> 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: AR-HAWIELA-295



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89075 Ulm / Böfingen, Thüringen Weg 39
Baujahr	1980
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	72 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	20 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	245.000,- €
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme Dampf
Energieverbrauchskennwert	137,10 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2035-02-02
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1980
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Fernheizung
Befuerung	Alternativ
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57%

## Objektbeschreibung:

Preis angepasst - neue Kaufchance für entschlossene Interessenten. Jetzt Besichtigung vereinbaren. Es gibt Wohnungen, die sind bereits komplett renoviert. Und es gibt Wohnungen, bei denen man beim Eintreten sofort spürt: Hier kann etwas ganz Eigenes entstehen. Diese 3-Zimmer-Wohnung im Thüringenweg gehört genau dazu. Für die Vermarktung haben wir einige Räume virtuell renoviert. Die Originalbilder zeigen den tatsächlichen aktuellen Zustand. Die Wohnung

steht derzeit leer und wartet auf neue Impulse.

Gerade darin liegt ihr besonderer Charme: Sie erwerben keine beliebige Standardlösung, sondern eine Wohnung mit solider Basis, durchdachtem Grundriss und der Möglichkeit, daraus ein Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ob ein heller Wohnbereich mit klarer Linie, ein ruhiges Schlafzimmer als Rückzugsort oder ein stilvolles Homeoffice - die Voraussetzungen sind vorhanden. Die virtuellen Darstellungen vermitteln bereits, wie harmonisch und modern die Räume wirken können. Gleichzeitig bleiben Sie in jeder Entscheidung frei: Schrittweise modernisieren oder direkt umfassend gestalten - beides ist möglich.

Die drei Zimmer lassen sich angenehm und alltagstauglich nutzen: ein Wohnbereich als Mittelpunkt, ein Schlafzimmer als Ruhezone und ein weiteres Zimmer, das sich Ihrem Leben anpasst. Für viele ist genau dieser zusätzliche Raum heute besonders wertvoll - als Büro, Gästezimmer, Hobbyraum, Ankleide oder einfach als flexible Reserve. Auch für Kapitalanleger bietet die Wohnung interessante Perspektiven. 3-Zimmer-Wohnungen in Böfingen sind gefragt, vielseitig vermietbar und sprechen unterschiedliche Zielgruppen an - von Singles mit Platzbedarf über Paare bis hin zu Berufstätigen mit Homeoffice-Wunsch. Besonders attraktiv sind Wohnungen mit Entwicklungspotenzial, die nicht "fertig kalkuliert", sondern fair bepreist und individuell aufwertbar sind.

Die Lage im Thüringenweg ergänzt das Gesamtbild ideal: ruhiges Wohnen in gewachsener Umgebung, gute Infrastruktur, kurze Wege in die Ulmer Innenstadt und viel Grün im direkten Umfeld. Genau diese Kombination macht Böfingen seit Jahren zu einem geschätzten Wohnstandort.

Wichtig ist uns eine offene Darstellung: Die Originalfotos zeigen den aktuellen Zustand. Die virtuellen Renovierungen dienen ausschließlich als Inspiration und veranschaulichen die Möglichkeiten.

Wenn Sie eine Wohnung suchen, die Substanz bietet, Freiraum für eigene Ideen lässt und das Potenzial zu etwas Besonderem hat, dann lohnt sich eine Besichtigung.

## Ausstattung:

So lebt es sich hier

Das Wohnzimmer ist schön geschnitten und der zentrale Raum der Wohnung. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon - ein angenehmer Platz für den ersten Kaffee am Morgen oder einen entspannten Abend im Freien.

Die beiden weiteren Zimmer sind gut nutzbar und lassen sich ganz nach Ihren Bedürfnissen einrichten, zum Beispiel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Die Küche ist separat angeordnet und vom Wohnbereich getrennt. Das schafft Ordnung im Alltag und bietet gute Möglichkeiten für eine praktische Küchengestaltung. Das Badezimmer wird durch ein separates WC ergänzt - im täglichen Leben ein echter Vorteil.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig. Genau darin sehen viele Käufer eine Chance: Sie gestalten alles von Anfang an nach dem eigenen Geschmack und müssen keine Kompromisse eingehen.

Zur besseren Vorstellung wurden einzelne Räume virtuell renoviert. So

> Etagenwohnung  
> Ulm / Böfingen  
> 3 Zimmer

> 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: AR-HAWIELA-295



lässt sich gut erkennen, welches schöne Zuhause hier entstehen kann. Der Preis wurde angepasst - neue Kaufchance für entschlossene Interessenten. Jetzt Besichtigung vereinbaren.

## Lagebeschreibung:

Die Wohnung im Thüringenweg 37 im 2. OG befindet sich im beliebten Ulmer Stadtteil Böfingen, einem gewachsenen und nachhaltig nachgefragten Wohnstandort im Norden von Ulm. Böfingen steht seit Jahrzehnten für solides, ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur und viel Grün im direkten Umfeld. Genau diese Kombination macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Der Thüringenweg selbst ist eine ruhige Anliegerstraße innerhalb eines gepflegten Wohnquartiers. Die Bebauung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern mit großzügigen Abstandsflächen und eingewachsenen Grünbereichen. Man wohnt hier entspannt, ohne Durchgangsverkehr, und dennoch nicht abgeschieden. Die Nachbarschaft ist gemischt und angenehm unaufgeregt - ideal für Einzelpersonen und Paare, die Wert auf ein funktionierendes Umfeld legen.

Die Nahversorgung ist komfortabel gelöst. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckerei, Apotheke, Ärzte sowie weitere Dienstleister befinden sich im näheren Umfeld, insbesondere rund um den Haslacher Weg. Alles Wesentliche ist schnell erreichbar, vieles auch bequem zu Fuß. Das bedeutet kurze Wege im Alltag und eine hohe praktische Lebensqualität - ein klarer Pluspunkt im Vergleich zu rein peripheren Lagen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Von Böfingen aus gelangt man zuverlässig in die Ulmer Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in die Wissenschaftsstadt mit Universität, Kliniken und weiteren großen Arbeitgebern. Gerade für Berufstätige ohne Zweitwagen ist das ein entscheidender Standortfaktor. Gleichzeitig ist die Anbindung an die überregionalen Verkehrsachsen Richtung A8 und A7 gegeben, sodass auch Pendler flexibel bleiben.

Ein besonderer Mehrwert ist die Nähe zum Naherholungsgebiet Örlinger Tal. Hier beginnt praktisch vor der Haustür der Ausgleich zum Arbeitsalltag: Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach frische Luft im Grünen. Diese Verbindung von Stadtnähe und Natur ist in Ulm ein echtes Qualitätsmerkmal und steigert die Wohnattraktivität nachhaltig.

Für Eigennutzer bietet der Standort ein ausgewogenes Wohnumfeld mit Ruhe, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt. Für Kapitalanleger spricht die stabile Nachfrage nach gut geschnittenen Wohnungen in Böfingen. Der Stadtteil ist etabliert, akzeptiert und langfristig vermietbar. Singles, junge Berufstätige und Paare suchen hier regelmäßig Wohnraum, da Preis-Leistungs-Verhältnis, Lagequalität und Alltagstauglichkeit stimmen.

## Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 137.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Die Wohnanlage wurde im Jahr 1980 aufgeteilt und grundsätzlich zu Wohnraum umgebaut und seither kontinuierlich instandgehalten. Die bauliche Grundsubstanz ist solide, die Struktur des Hauses über Jahrzehnte bewährt. (fiktives Baujahr 1980 - Ursprungsjahr nicht verifiziert, circa 1960)

In jüngerer Zeit hat die Eigentümergemeinschaft mehrere wesentliche Maßnahmen umgesetzt, die die technische und energetische Zukunftsfähigkeit der Anlage stärken. Im Jahr 2025 erfolgte die Umstellung auf Fernwärme. Die frühere Gaszentralheizung wurde ersetzt, wodurch eine zeitgemäße und wartungsarme Wärmeversorgung sichergestellt ist. Gerade im Hinblick auf regulatorische Entwicklungen im Energiesektor ist dieser Schritt als vorausschauend zu bewerten.

Zusätzlich wurde die Westfassade gedämmt und die Fassade neu gestrichen. Diese Maßnahmen tragen sowohl zur energetischen Verbesserung als auch zur optischen Aufwertung des Gebäudes bei. Der Gesamteindruck der Anlage wirkt gepflegt und nachhaltig instandgesetzt.

Die Instandhaltungsrücklagen der Eigentümergemeinschaft sind nach aktuellem Stand solide aufgebaut. Größere energetische Themen wurden bereits angegangen, sodass derzeit keine grundlegenden Maßnahmen absehbar sind. Für Eigennutzer wie für Kapitalanleger bedeutet dies eine erhöhte Planungssicherheit und eine kalkulierbare Perspektive innerhalb der Gemeinschaft.

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Ulm / Böfingen
- > 3 Zimmer

> 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: AR-HAWIELA-295



Ansicht



Balkon



Küche



Bad



Rückseite

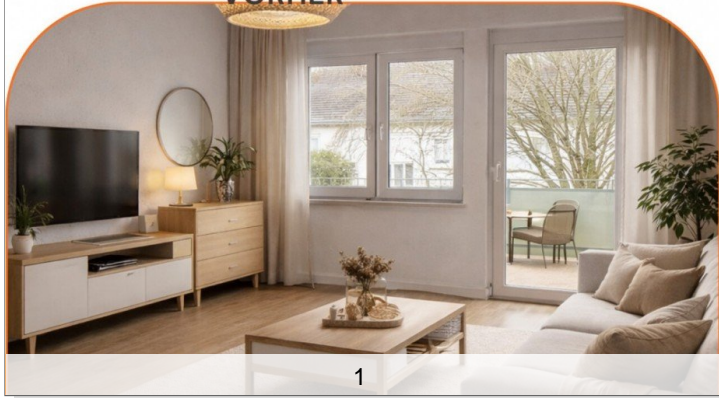
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Ulm / Böfingen
- > 3 Zimmer

- > 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-295



VORHER



1



VORHER



3



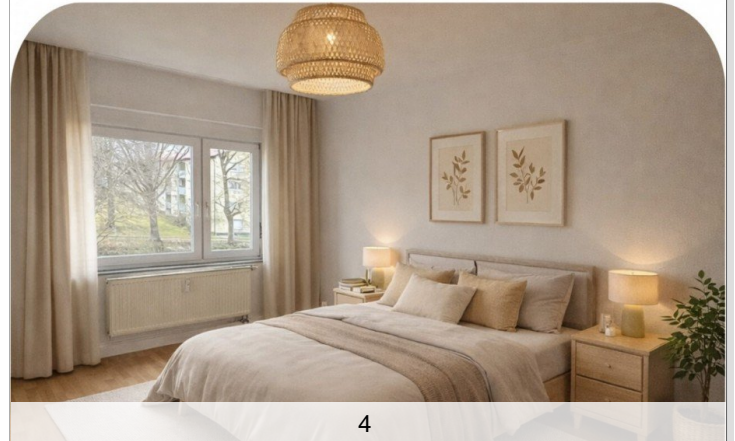
VORHER



2



VORHER



4

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Ulm / Böfingen
- > 3 Zimmer

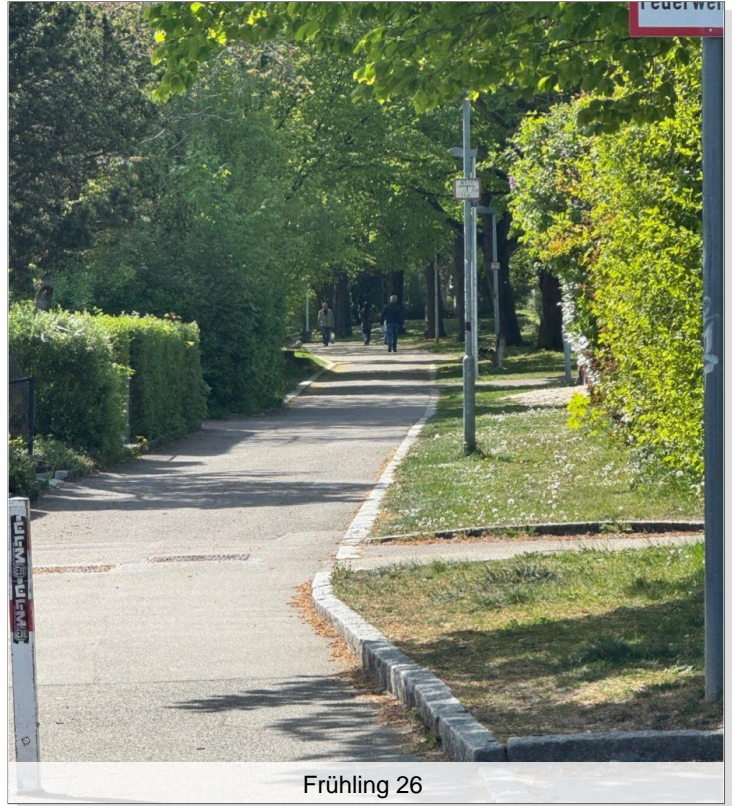
- > 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-295



VORHER



5



Frühling 26



VORHER



6



Wohnzimmer

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Ulm / Böfingen
- > 3 Zimmer

- > 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-295



Küche



Bad



Flur



WC

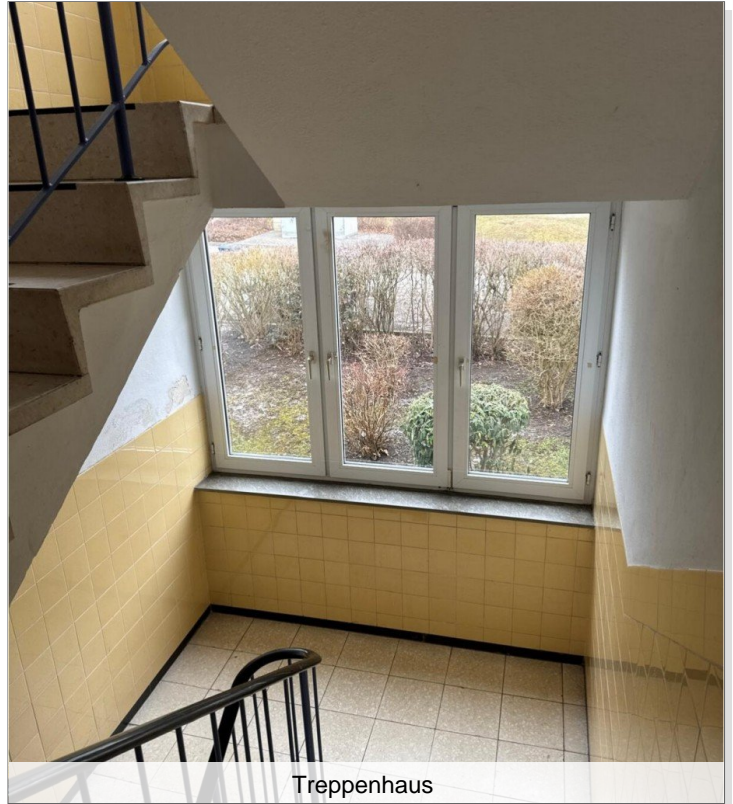
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Ulm / Böfingen
- > 3 Zimmer

- > 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-295



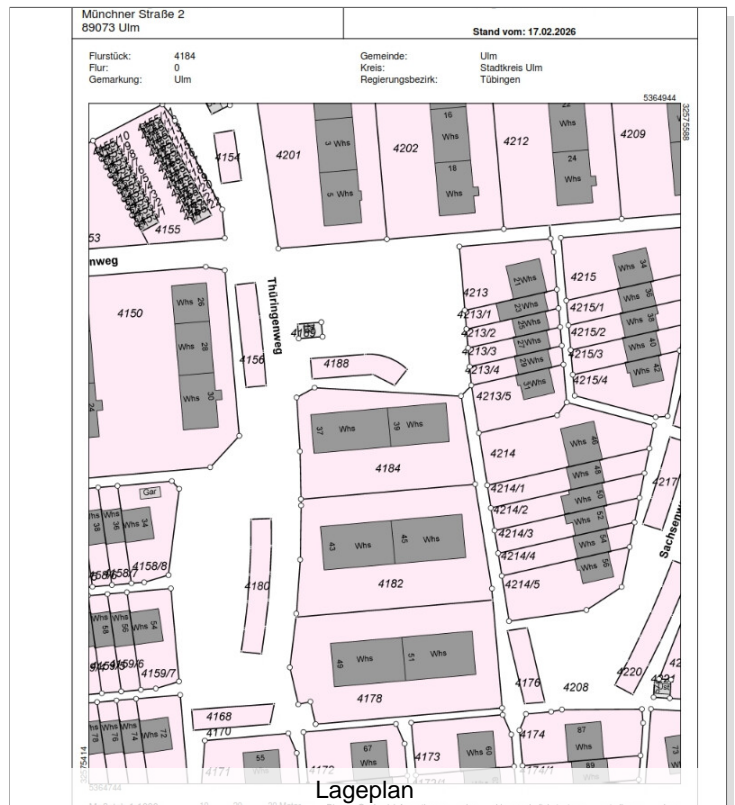
Arbeiten



Treppenhaus



Frühling 26



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Ulm / Böfingen
- > 3 Zimmer

- > 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-295



Frühling 26



Frühling 26



Flur

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Ulm / Böfingen
- > 3 Zimmer

- > 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-295



# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Ulm / Böfingen
- > 3 Zimmer

- > 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-295



