

EXPOSÉ

Leerstehende 3 Zimmerwohnung im Thüringenweg, Ulm Böfingen



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 89075 Ulm / Böfingen
Baujahr: 1964
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 72 m²
Nutzfläche (ca.): 20 m²
Balkon: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Fernwärme Dampf

Kaufpreis
€ 245.000,-

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

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-295



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89075 Ulm / Böfingen, Thüringen Weg 37
Baujahr	1964
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	72 m ²
Nutzfläche (ca.)	20 m ²
Kaufpreis	245.000,- €
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme Dampf
Energieverbrauchskennwert	137,10 kWh / (m ² *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
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57%

Objektbeschreibung:

Die Wohnanlage wurde 1980 in Wohnungseigentum aufgeteilt und seither kontinuierlich instandgehalten. Die bauliche Grundsubstanz ist solide, die Struktur des Hauses über Jahrzehnte bewährt.

EIGENNUTZER

Ein ausgewogenes Wohnumfeld mit Ruhe, guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt - und eine Wohnung, die Sie von Anfang an nach Ihrem Geschmack gestalten. Die Wohnung steht leer: Selbstbezug ist nach der Kaufabwicklung möglich.

KAPITALANLEGER

3-Zimmer-Wohnungen in Böfingen sind gefragt und vielseitig vermietbar -

von Singles mit Platzbedarf über Paare bis zu Berufstätigen mit Homeoffice-Wunsch. Besonders attraktiv: Entwicklungspotenzial statt "fertig kalkuliert" - fair bepreist und individuell aufwertbar.

In jüngerer Zeit hat die Eigentümergemeinschaft mehrere wesentliche Maßnahmen umgesetzt, die die technische und energetische Zukunftsfähigkeit der Anlage stärken:

- Umstellung auf Fernwärme (2025) - die frühere Gaszentralheizung wurde ersetzt; eine zeitgemäße und wartungsarme Wärmeversorgung ist sichergestellt. Mit Blick auf die regulatorischen Entwicklungen im Energiesektor ein vorausschauender Schritt.
- Dämmung der Westfassade und Neuanstrich - energetische Verbesserung und optische Aufwertung zugleich. Der Gesamteindruck der Anlage wirkt gepflegt und nachhaltig instandgesetzt.
- Solide Instandhaltungsrücklage - größere energetische Themen wurden bereits angegangen; grundlegende Maßnahmen sind derzeit nicht absehbar. Das bedeutet Planungssicherheit für Eigennutzer wie Kapitalanleger.

Ausstattung:

WOHNZIMMER MIT BALKON

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.

ZWEI FLEXIBLE ZIMMER

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

SEPARATE KÜCHE, BAD UND GÄSTE-WC

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.

Lagebeschreibung:

Die Lage: Ulm-Böfingen

Böfingen steht seit Jahrzehnten für solides, ruhiges Wohnen im Norden von Ulm - ein gewachsener, nachhaltig nachgefragter Wohnstandort mit guter Infrastruktur und viel Grün im direkten Umfeld. Der Thüringenweg selbst ist eine ruhige Anliegerstraße innerhalb eines gepflegten Wohnquartiers: Mehrfamilienhäuser mit großzügigen Abstandsflächen, eingewachsene Grünbereiche, kein Durchgangsverkehr - und dennoch nicht abgeschieden.

-Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckerei, Apotheke, Ärzte und Dienstleister im näheren Umfeld, insbesondere rund um den Haslacher Weg - vieles bequem zu Fuß erreichbar.

-ÖPNV: Sehr gute Anbindung in die Ulmer Innenstadt, zum Hauptbahnhof und in die Wissenschaftsstadt mit Universität, Kliniken und großen Arbeitgebern - ideal für Berufstätige ohne Zweitwagen.

Eckdaten

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

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-295



-Verkehrsanbindung: A8 und A7 gut erreichbar - auch Pendler bleiben flexibel.
-Naherholung: Das Örlinger Tal beginnt praktisch vor der Haustür - Spaziergänge, Joggingrunden, frische Luft im Grünen. Diese Verbindung von Stadtnähe und Natur ist in Ulm ein echtes Qualitätsmerkmal.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 137.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Für die Vermarktung wurden einzelne Räume virtuell renoviert. Diese Darstellungen dienen ausschließlich als Inspiration und veranschaulichen, welches Zuhause hier entstehen kann. Die Originalfotos zeigen den tatsächlichen aktuellen Zustand der Wohnung.

Jetzt Besichtigung vereinbaren
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. Der Preis wurde angepasst: eine neue Kaufchance für entschlossene Interessenten.

Objektbilder:



Küche



Rückseite



Ansicht



Balkon

Eckdaten

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

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-295



Bad



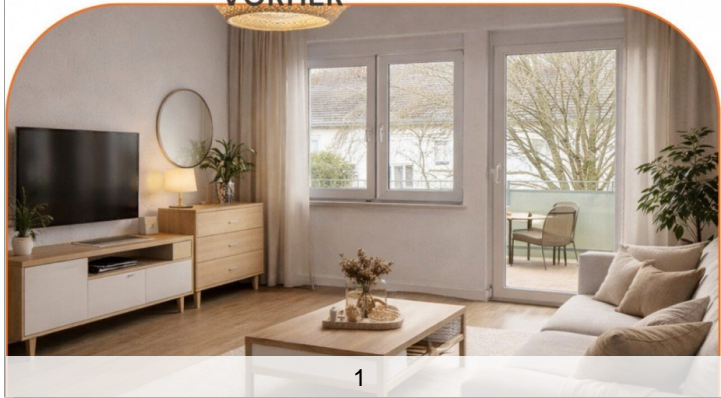
VORHER



2



VORHER



1



VORHER



3

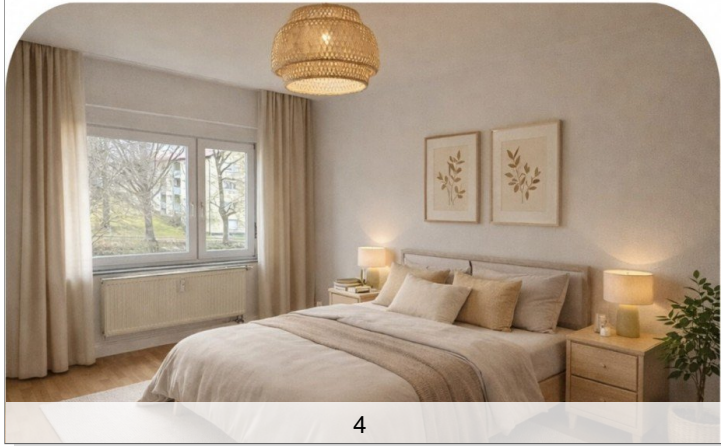
Eckdaten

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

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-295



VORHER



4



VORHER



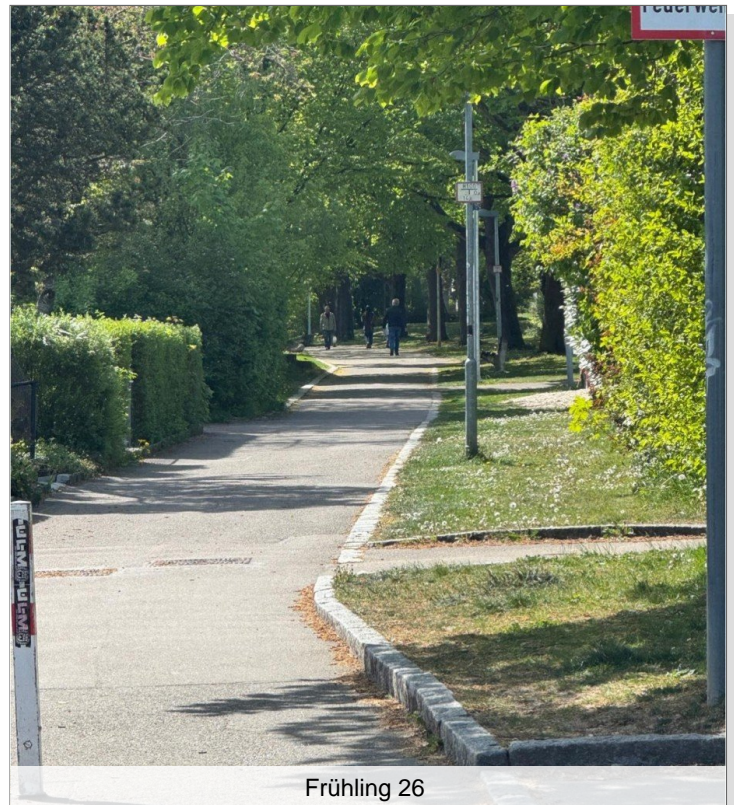
6



VORHER



5



Frühling 26

Eckdaten

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

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-295



Wohnzimmer



Flur



Küche



Bad

Eckdaten

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

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-295



WC



Frühling 26



Arbeiten

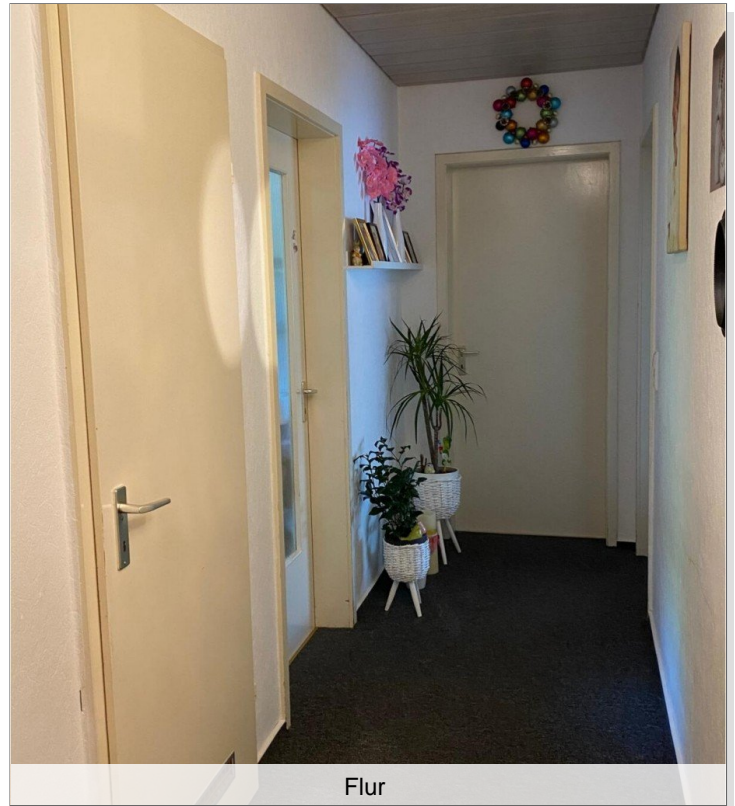
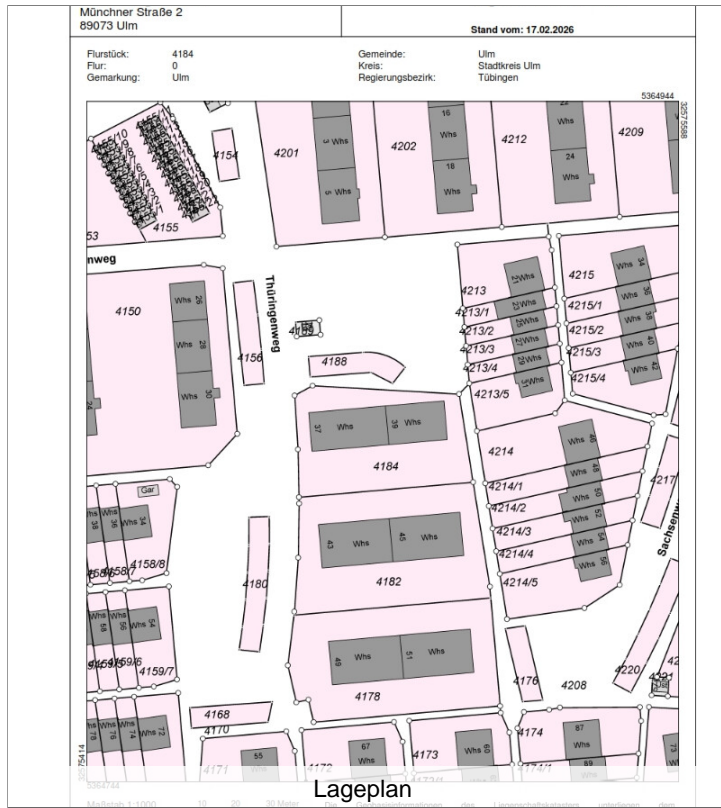


Treppenhaus

Eckdaten

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

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-295



Eckdaten

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

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-295



Eckdaten

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

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-295



