

EXPOSÉ

Träumen Sie sich schon mal rein - solide Wohnung
mit klarer Perspektive



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 89075 Ulm / Böfingen
Baujahr: 1980
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 72 m²
Nutzfläche (ca.): 20 m²
Balkon: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger: Fernwärme Dampf

Kaufpreis
€ 275.000,-

HAWIELA Immobilien GmbH

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

> Etagenwohnung
> Ulm / Böfingen
> 3 Zimmer

> 72 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AR-HAWIELA-283



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89075 Ulm / Böfingen, Thüringen Weg 37
Baujahr	1980
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	72 m ²
Nutzfläche (ca.)	20 m ²
Kaufpreis	275.000,- €
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
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57%

Objektbeschreibung:

Zuhause mit Substanz - und Raum für Ihre Handschrift. Thüringenweg 37 - Ulm-Böfingen. Es gibt Wohnungen, die sind frisch renoviert und geschneigelt. Und es gibt Wohnungen, bei denen man beim Betreten sofort merkt: Hier kann etwas Eigenes entstehen. Diese 3-Zimmer-Wohnung im Thüringenweg gehört zur zweiten Kategorie. Wir haben für Sie die Räume virtuell renoviert, die ursprünglichen Bilder entsprechen dem aktuellen Zustand. Die Wohnung ist seit unbewohnt.

Genau darin liegt der besondere Reiz: Sie kaufen nicht "irgendwie fertig", sondern eine Wohnung mit solidem Fundament, gutem Schnitt und dem Potenzial, daraus Ihr persönliches Zuhause zu machen. Ob Sie sich ein helles, ruhiges Homeoffice wünschen, einen offenen Wohn-Essbereich mit klaren Linien oder ein Schlafzimmer, das wirklich Rückzug bedeutet - hier sind die Voraussetzungen da, um Ihren Stil konsequent umzusetzen. Die virtuelle Renovierung zeigt bereits, wie stimmig die Räume wirken können, wenn Boden, Wände und Details modernisiert werden. Gleichzeitig bleiben Sie flexibel: Sie entscheiden selbst, ob Sie Schritt für Schritt vorgehen oder direkt einmal "richtig" investieren.

Die Wohnung bietet drei Zimmer, die sich im Alltag angenehm trennen lassen: ein Wohnzimmer als Mittelpunkt, ein Schlafzimmer als Ruhepol und ein weiteres Zimmer, das je nach Lebensphase genau das wird, was Sie brauchen. Für Paare ist es oft das Extra-Zimmer, das den Unterschied macht - für zwei Arbeitsplätze im Homeoffice, für Gäste, für Sport, für Ankleide oder einfach als Raum, der nicht schon mit einer vorgegebenen Nutzung "belegt" ist. Diese Freiheit ist heute selten geworden und gerade deshalb so wertvoll.

Auch für Kapitalanleger ist das Konzept attraktiv: Eine 3-Zimmer-Wohnung in Böfingen ist marktgängig, vielseitig vermietbar und spricht eine breite Zielgruppe an - Singles mit Platzanspruch, Paare, berufstätige Pendler oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten kombinieren möchten. Der Bedarf an Wohnungen, die "nicht überbeuert saniert" sind, sondern fair bewertet und modernisierbar, ist spürbar. Wer mit Augenmaß investiert, kann hier eine zeitgemäße, gefragte Einheit schaffen - und damit die Vermietbarkeit sowie die langfristige Werthaltigkeit stärken.

Die Lage im Thüringenweg unterstreicht den Charakter der Immobilie: ruhiges Wohnen in einem gewachsenen Quartier, gute Nahversorgung, schnelle Wege in die Ulmer Innenstadt und gleichzeitig viel Grün in der Umgebung. Genau diese Mischung macht Böfingen so beliebt. Man lebt hier entspannt, ohne auf die Vorteile der Stadt zu verzichten. Und gerade wenn man nicht "Familienlärm" sucht, sondern ein stabiles, angenehmes Wohnumfeld, passt der Standort sehr gut.

Wichtig ist uns Transparenz: Die Originalfotos zeigen den Ist-Zustand. Die virtuellen Renovierungen sind eine Inspiration, wie es aussehen kann - nicht mehr und nicht weniger. Sie erhalten damit eine ehrliche Grundlage für Ihre Entscheidung und zugleich ein Gefühl dafür, welches Potenzial in dieser Wohnung steckt.

Wenn Sie also eine Wohnung suchen, die Substanz mitbringt, einen alltagstauglichen Grundriss hat und Ihnen die Freiheit lässt, Ihre eigene Handschrift einzubringen, dann lohnt sich ein genauer Blick

Ausstattung:

So lebt es sich hier.

> Etagenwohnung

> Ulm / Böfingen

> 3 Zimmer

> 72 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AR-HAWIELA-283



Das Wohnzimmer ist angenehm großzügig geschnitten und bildet den zentralen Aufenthaltsbereich der Wohnung. Durch den direkten Zugang zum Balkon entsteht eine spürbare Erweiterung nach außen - besonders in den wärmeren Monaten ein echter Mehrwert im Alltag. Der Balkon selbst bietet ausreichend Platz für eine kleine Sitzgruppe und ermöglicht einen ruhigen Rückzugsort im Freien.

Zwei weitere Zimmer verfügen über gut nutzbare Proportionen ohne schwer möblierbare Ecken. Sie eignen sich flexibel als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder - je nach Bedarf - als Gäste- oder Ankleideraum. Gerade für Paare, die Wert auf ein separates Homeoffice oder einen zusätzlichen Rückzugsraum legen, ist diese Aufteilung praxistauglich und zeitgemäß.

Die Küche ist separat angeordnet und klar vom Wohnbereich getrennt. Das schafft Struktur und ermöglicht eine klassische, funktionale Küchengestaltung. Das Badezimmer ist kompakt geplant, ergänzt durch ein separates WC - ein Detail, das im täglichen Zusammenleben durchaus Komfort bietet. Der Grundriss insgesamt ist klar gegliedert und seit Jahrzehnten bewährt. Die Räume sind logisch angeordnet, Verkehrsflächen sind auf das Wesentliche reduziert.

Die Wohnung befindet sich in einem Zustand, der eine Renovierung sinnvoll und wirtschaftlich nachvollziehbar macht. Bodenbeläge, Wandoberflächen sowie das Badezimmer entsprechen nicht mehr heutigen Gestaltungs- und Ausstattungsstandards und sollten im Zuge einer Modernisierung erneuert werden.

Das bedeutet konkret: Wer hier einzieht, plant Modernisierungsmaßnahmen mit ein. Genau aus diesem Grund haben wir die Wohnung virtuell renoviert, um eine realistische Vorstellung davon zu vermitteln, welches Erscheinungsbild mit überschaubarem Aufwand erreichbar ist. Die Darstellungen dienen als Inspiration und zeigen, wie stimmig die Räume nach einer zeitgemäßen Überarbeitung wirken können.

Viele Käufer sehen darin keinen Nachteil, sondern eine Chance. Es muss nichts aufwendig zurückgebaut werden, keine gerade erst erneuerten Materialien werden wieder entfernt. Stattdessen besteht die Möglichkeit, Bodenbeläge, Oberflächen, Sanitärausstattung und Details von Beginn an nach eigenen Vorstellungen auszuwählen. So entsteht kein Kompromiss, sondern ein Zuhause mit persönlicher Handschrift.

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/(m²*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 vollständig zu Wohnzwecken umgebaut und seither kontinuierlich instandgehalten. Die bauliche Grundsubstanz ist solide, die Struktur des Hauses über Jahrzehnte bewährt. (fiktives Baujahr 1980 - Ursprungsjahr nicht verifiziert, circa

Eckdaten

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

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-283



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:



Ansicht



Küche



Ansicht



Rückseite

Eckdaten

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

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-283



Balkon



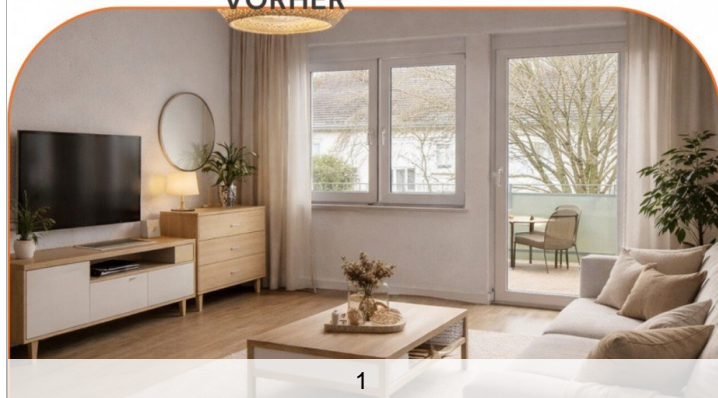
Zugang



Bad



VORHER



1

Eckdaten

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

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-283



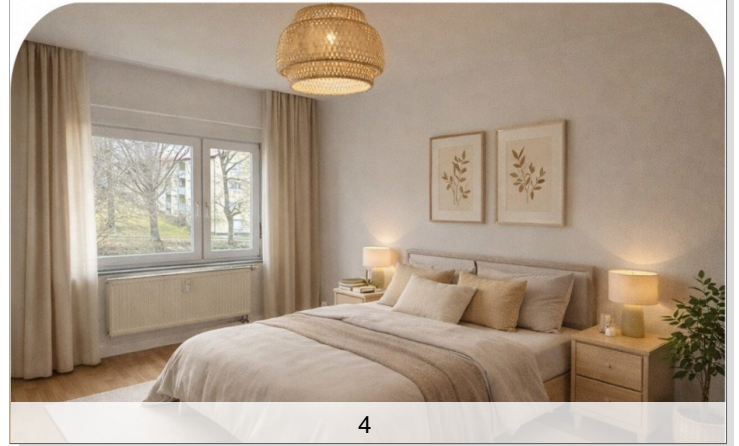
VORHER



2



VORHER



4



VORHER



3



VORHER



5

Eckdaten

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

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-283



VORHER



6



Küche



Wohnzimmer



Flur

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

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

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-283



Bad



Arbeiten



WC

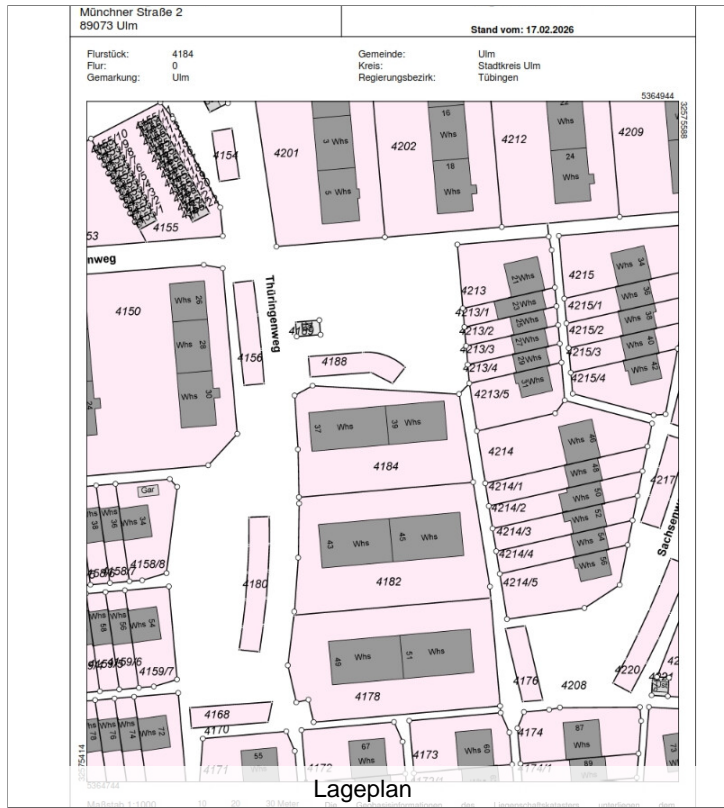


Treppenhaus

Eckdaten

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

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-283



Eckdaten

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

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-283



Eckdaten

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

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-283



