IMMO ULM
Susanne Wambach

Ulm-Eggingen großzügige und gepflegte 3,5-Zi.-Wohnung im DG mit EBK, Stellplatz, Ost- und Westbalkon



89079 Ulm

Details

Objekt-ID	89079v94dg_27	Nebenkosten	260,00 €
Objektart	Wohnung	Warmmiete	1.170,00 €
Objekttyp	Dachgeschoss	Kaution	1.820,00 €
Nutzungsart	Wohnen	Kaltmiete	880,00 €
Vermarktungsart	Miete	Wohnfläche	ca. 94 m^2
Etage	1	Nutzfläche	ca. 12 m^2

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien

Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Baujahr	1979
Verfügbar ab	01.03.2027
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	205,1 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	12.01.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1979
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	G

Befeuerung	Gas
Boden	Laminat
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz à 30,00 € (Miete)
Balkon	Ja
Balkon/Terrasse (seit OI V1.24 ungültig)	Ja
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Küche	Einbauküche
Verfügbar ab	01.03.2027
Haustiere	Nein

Beschreibung

Viel Platz, gut durchdachte Raumaufteilung und eine persönliche Wohnatmosphäre.

So lässt sich diese 3,5 Zi.-Dachgeschosswohnung wohl am besten beschreiben. Sie liegt in einem gewachsenen Wohngebiet, in dem es angenehm ruhig zugeht. Das Haus ist mit nur zwei Wohnungen überschaubar und persönlich, die Vermieter wohnen direkt darunter im Erdgeschoss. Man wohnt hier also nicht anonym, sondern in einem kleinen Haus, in dem man sich kennt und die Dinge auf kurzem Weg besprechen kann.

Durch die großzügigen Räume eignet sie sich wunderbar für Paare, die gerne etwas mehr Platz benötigen, aber auch für eine kleine Familie, die sich ein gemütliches Zuhause mit genügend Rückzugsmöglichkeiten wünscht. Die hellen Holzdecken verleihen der Wohnung eine schöne Gemütlichkeit. Zusammen mit den hellen Wänden entsteht eine angenehme Atmosphäre, in der man sich schnell zu Hause fühlt. Der Wohn- und Essbereich ist optisch getrennt, die Küche, ausgestattet mit einer Einbauküche, ist separat. Das Schlafzimmer hat einen direkten Zugang zu einem kleinen Raum, welcher ideal als Ankleide ist und Platz persönliche Dinge bietet. Ein weiteres Zimmer eignet sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Neben einem separaten Gäste-WC gibt es ein Bad mit Fenster, Dusche, Badewanne und Waschmaschinenanschluss, gerade im Alltag ist das sehr praktisch. Zwei Balkone bieten zusätzliche Möglichkeiten, Zeit draußen zu verbringen. Der nordöstlich ausgerichtete Balkon ist ein schöner Platz für den ersten Kaffee am Morgen. Auf dem südwestlichen Balkon kann man dagegen vor allem nachmittags und abends die Sonne genießen. Ein großer Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung dazu. Für das Auto steht ein Stellplatz direkt in der Hofeinfahrt zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien

Lage

89079 Ulm-Eggingen
schöne und verkehrsberuhigte Wohnlage

Eggingen ist ein schöner und ruhiger Stadtteil im Südwesten von Ulm. Hier wohnt man angenehm ländlich, umgeben von Wiesen, Feldern und Wäldern, und ist trotzdem schnell in der Stadt. Genau diese Mischung macht Eggingen zu einem beliebten Wohnort für alle, die gerne etwas ruhiger leben und dennoch auf eine gute Anbindung nicht verzichten möchten. Mit rund 1.750 Einwohnern hat sich Eggingen seinen dörflichen Charakter und eine angenehme Gemeinschaft bewahrt. Hier kennt man sich, und das Miteinander wird großgeschrieben. Besonders schön ist die Lage. Bei guter Sicht kann man sogar bis zu den Alpen schauen. Auch für alle, die gerne draußen unterwegs sind, hat Eggingen einiges zu bieten. Ob ein Spaziergang nach Feierabend, eine Wanderung durch die umliegenden Wälder oder eine Fahrradtour durch die schöne Landschaft – direkt vor der Haustür gibt es viele Möglichkeiten, die Natur zu genießen und den Alltag hinter sich zu lassen. Im Ort befinden sich eine Grundschule, ein Kindergarten. Für den kleinen Einkauf und regionale Produkte stehen zudem örtliche Einkaufsmöglichkeiten wie Hofverkaufsangebote zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten finden Sie im nur etwa 2 km entfernten Einsingen mit Supermarkt, Bäcker und Metzger. Auch Erbach ist mit rund 4 km schnell erreichbar und bietet zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Wer in die Stadt möchte, erreicht Ulm in etwa 10 km und die Universität in rund 12 km. Auch mit dem Bus bestehen Verbindungen nach Ulm und in die umliegenden Orte.

Weitere Entfernungen:
ca. 12 km zur Universität Ulm
ca. 10 km nach Ulm (Innenstadt)
ca. 4 km nach Erbach
ca. 2 km nach Einsingen (Supermarkt, Bäcker, Metzger)
ca. 25 km nach Laupheim
ca. 90 km nach Augsburg
ca. 100 km nach Stuttgart
ca. 155 km nach München

Ausstattung Beschreibung

EBK mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Spülmaschine, Backofen, Kühl- Gefrierschrank
Laminat in Wohn- und Schlafräumen
Fliesen in Flur, Küche, Bad und WC
Bad mit Dusche, Wanne, 2 Waschbecken, Spiegelschränke, Waschbeckenunterschränke, Waschmaschinenanschluss und Fenster
separate Gästetoilette
Trockenraum im Heizraum
Kellerraum ca. 12 m^2 groß
TV über Satelitenschüssel
Internet über SWU-Telenet gemeinsam mit Vermieter

1980 Erstbezug des Gebäudes
1993 Beginn Ausbau Dachgeschoss-Wohnung
2001 Einbau einer modernen Einbauküche
2003 Einbau Gaszentralheizung

Sonstige Angaben

Zusammenstellung der Miete:
880 € Kaltmiete Wohnung
+30 € Miete Stellplatz im Hof
———————
910 € Kaltmiete insgesamt
260 € Heiz-/Nebenkosten-Vorauszahlung
———————
1170 € Miete an den Vermieter
zzgl. Müll und Strom, rechnet der Mieter direkt ab.

Kehrwoche und Winterdienst durch Bewohner
Die Vermieter wohnen in der Wohnung im EG
Bitte Nichtraucher
Bitte keine WG und keine Haustiere

Alle Angaben über dieses Objekt basieren auf Auskünften, die wir vom Vermieter erhalten und den Dokumenten entonommen haben. Für deren inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien



Diele



Diele



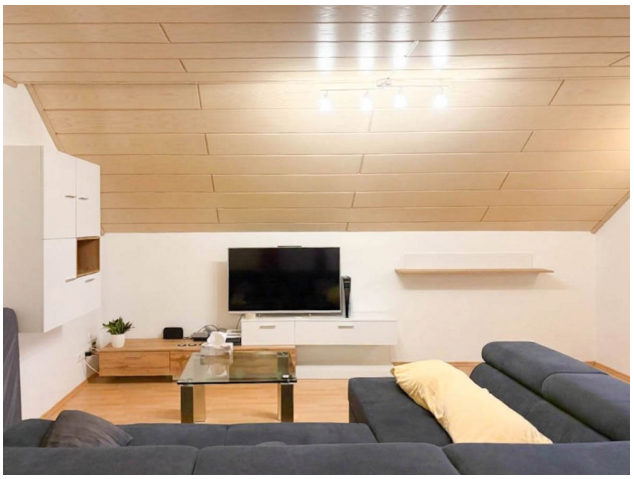
Wohnen



Wohnen-Essen



Wohnen-Essen



Wohnen

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien



Essen



Essen



Wohnen Balkon



Wohnen Balkon



Wohnen Balkon



Küche

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien



Küche



Küche



Küche



Schafen



Schlafen



Schafen

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien



Schlafen Ankleide



Schlafen Ankleide



Schlafen-Ankleide



Gästetoilette



Arbeiten-Gäste



Arbeiten-Gäste

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien



Arbeiten-Gäste



Arbeiten-Gäste Balkon



Arbeiten-Gäste Balkon



Bad



Bad



Bad

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

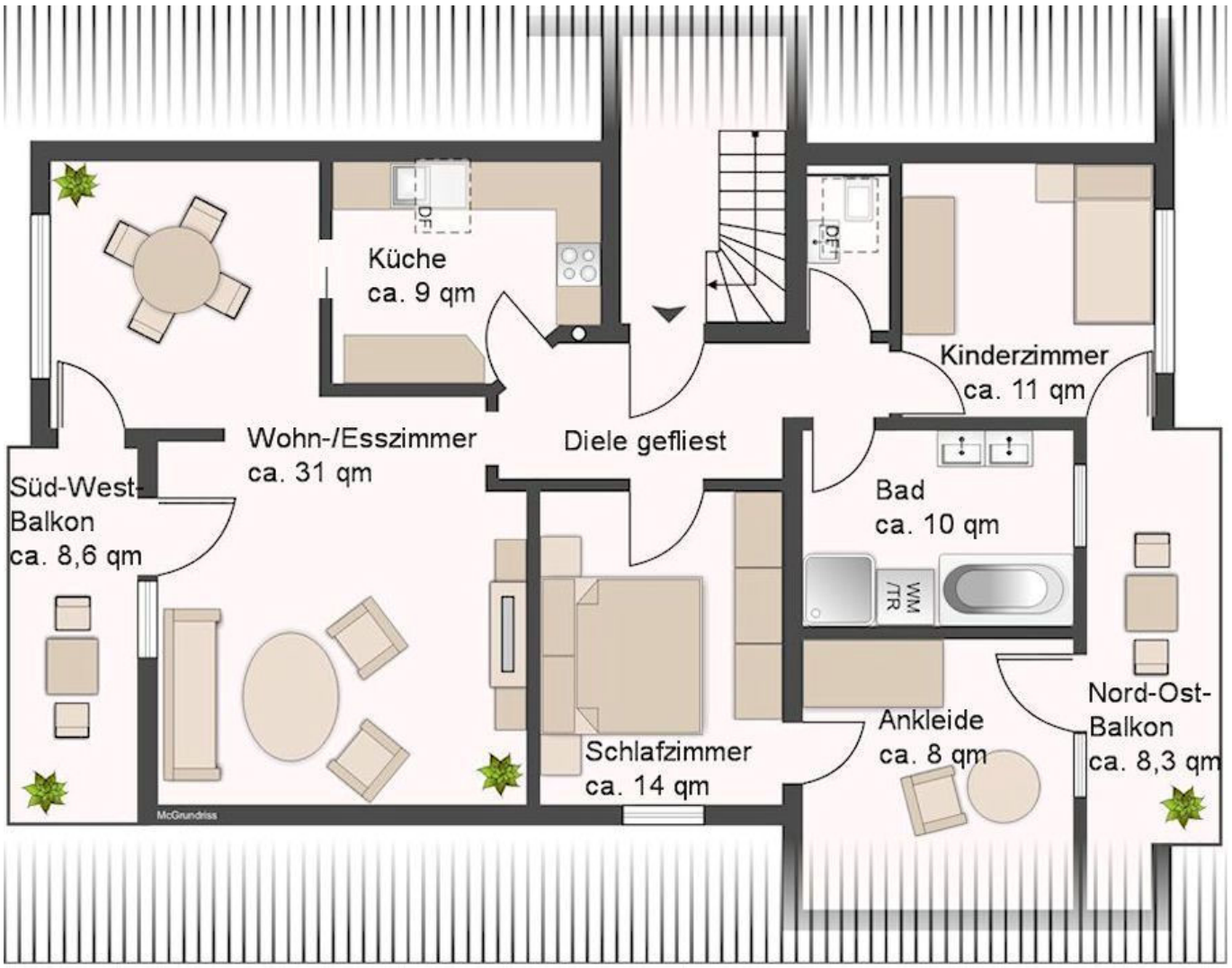
Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien



Bad

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien



Grundriss

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien