

Ulm / Wiblingen

Viel Platz im Erdgeschoss

Objektnummer: 26069016



MIETPREIS: 1.300 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 105 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26069016 - 89079 Ulm / Wiblingen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer: 26069016 - 89079 Ulm / Wiblingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26069016
Wohnfläche	ca. 105 m ²
Zimmer	4
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Mietpreis	1.300 EUR
Nebenkosten	575 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Einbauküche

Objektnummer: 26069016 - 89079 Ulm / Wiblingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	125.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.03.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1979

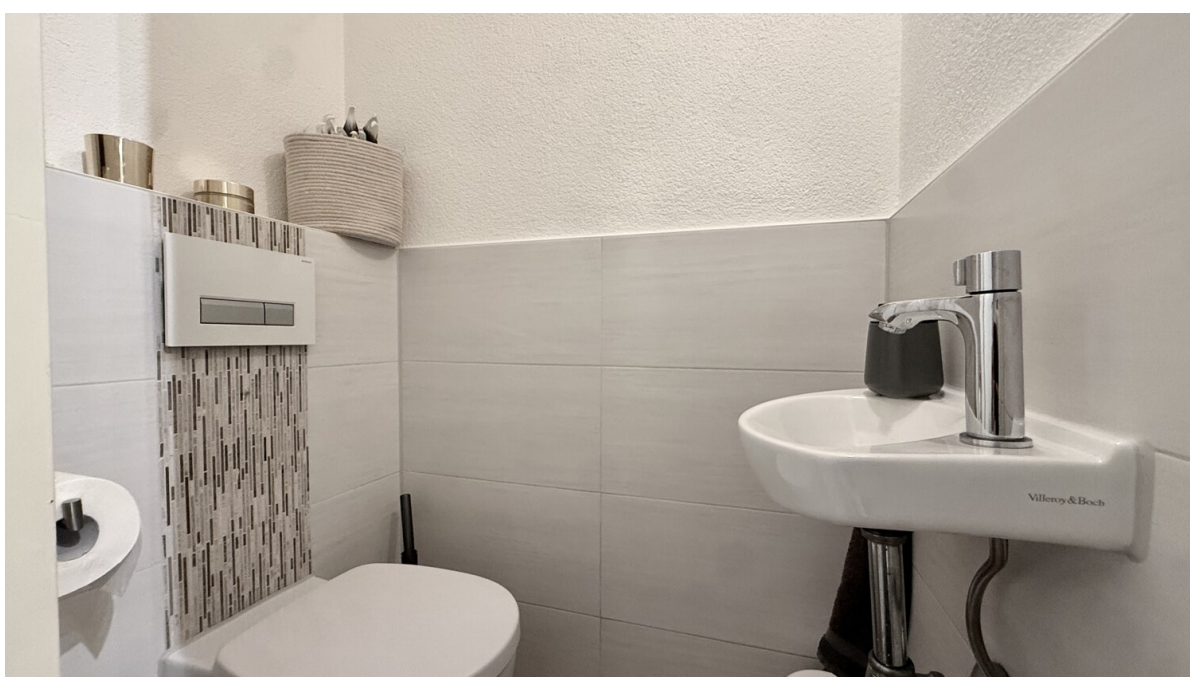
Objektnummer: 26069016 - 89079 Ulm / Wiblingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26069016 - 89079 Ulm / Wiblingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26069016 - 89079 Ulm / Wiblingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26069016 - 89079 Ulm / Wiblingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26069016 - 89079 Ulm / Wiblingen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26069016 - 89079 Ulm / Wiblingen

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Wohnung im Erdgeschoss bietet auf ca. 105?m² Wohnfläche einen komfortablen Lebensmittelpunkt, der sowohl funktional als auch ansprechend gestaltet ist. Mit insgesamt vier Zimmern eignet sich das Objekt ideal für unterschiedliche Lebenssituationen – sei es für Familien, Paare oder das Arbeiten im Homeoffice.

Das Gebäude präsentiert sich als moderner, mehrgeschossiger Wohnkomplex, dessen zeitgemäße Architektur durch klare Linien und farbliche Akzente an der Fassade Akzente setzt. Die gepflegte Grünanlage rund um das Haus schafft einen angenehmen Rahmen und gibt der Immobilie einen freundlichen Charakter. Über einen Eingang mit wenigen Stufen erreicht man die Wohnung, die sich in einem ausgesprochen gepflegten Zustand befindet.

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein großzügig geschnittenes Wohnzimmer, das viel Raum für gemütliche Stunden bietet. Die Bodenflächen sind mit einem hochwertigen, hellen Holzdekor ausgeführt, was dem Raum eine warme Atmosphäre verleiht. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und bieten einen Ausblick auf die umgebende Begrünung. Ein Zugang führt direkt auf einen überdachten Balkon mit stilvoller Brüstung, der genügend Platz für Sitzgelegenheiten und Pflanzen bietet und so zusätzliche Nutzfläche im Freien schafft.

Die separate Küche überzeugt mit modernen, weißen Einbaufonten und viel Stauraum, ergänzt durch eine komfortable Arbeitsplatte sowie hochwertige Elektrogeräte. Dank großzügigem Fenster mit Blick ins Grüne gelingt hier Kochen bei angenehmen Lichtverhältnissen.

Das Badezimmer entspricht hohen Ansprüchen an Funktionalität und Design: Es ist mit einer schwellenarmen Dusche, einer Badewanne sowie hängendem WC ausgestattet. Ein separates Gäste-WC mit Handwaschbecken steht ebenfalls zur Verfügung.

Die Wohnung hält insgesamt vier abgeschlossene Zimmer bereit: Das Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon überzeugt durch seine helle Gestaltung und die Möglichkeit, Schränke und Kommoden problemlos zu platzieren. Das Kinderzimmer bietet ausreichend Fläche für Spiel und Erholung. Das Arbeitszimmer verfügt über große Fenster, einen strukturierten Grundriss und lässt sich vielseitig nutzen – für das Homeoffice, als Bibliothek oder weiteres Schlafzimmer.

Ein durchdachter Grundriss sorgt für kurze Wege zwischen den einzelnen Räumen und eine angenehme Wohnatmosphäre. Alle Zimmer sind aus dem zentralen Flur erreichbar und

bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Zusammengefasst erwartet Sie eine Wohnung, die auf ca. 105?m² Wohnfläche optimal strukturierte Räume für modernes Wohnen zur Verfügung stellt. Die Kombination aus großzügigem Wohnzimmer, separater Küche, Badezimmer mit Wanne und Dusche, Gäste-WC, Balkon sowie weiteren Wohn- und Arbeitsbereichen bietet zahlreiche Optionen zur individuellen Gestaltung.

Objektnummer: 26069016 - 89079 Ulm / Wiblingen

Alles zum Standort

Ulm präsentiert sich als eine lebenswerte Stadt mit einer ausgewogenen Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Wohnen. Die Stadt überzeugt durch ihre wirtschaftliche Stabilität, ein umfassendes Bildungsangebot sowie eine hervorragende medizinische Versorgung, die Familien ein sicheres und förderndes Umfeld bietet. Die ruhigen, familienfreundlichen Vororte laden mit ihrer niedrigen Kriminalitätsrate und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu einem entspannten und zugleich aktiven Lebensstil ein.

Im Stadtbezirk 89079, insbesondere in Wiblingen und den umliegenden dörflichen Quartieren, finden Familien ein besonders harmonisches Wohnumfeld vor. Hier verbinden sich ländliche Idylle und moderne Lebensqualität auf ideale Weise. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine lebendige Gemeinschaft aus, die von einer ausgewogenen Altersstruktur geprägt ist und zahlreiche Möglichkeiten für gemeinsame Freizeitgestaltung bietet. Die ruhige Atmosphäre und die Nähe zu Naturflächen schaffen einen sicheren Rückzugsort für Kinder und Eltern gleichermaßen.

Für Familien besonders attraktiv ist die hervorragende Infrastruktur im Bereich Bildung und Gesundheit. Kindergärten wie der Evangelische Kindergarten Zachäus sind in nur etwa drei Minuten zu Fuß erreichbar, während mehrere Grundschulen, darunter die Grundschule am Tannenplatz Wiblingen, in einem Umkreis von sechs bis sieben Minuten bequem zu Fuß erreichbar sind. Weiterführende Schulen wie das Albert-Einstein-Gymnasium liegen ebenfalls nur rund acht Minuten zu Fuß entfernt. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Hausärzte, Kinderärzte sowie Apotheken in fünf bis sechs Minuten Fußweg gesichert, was gerade für Familien mit kleinen Kindern ein beruhigendes Plus an Sicherheit bedeutet. Ergänzt wird das Angebot durch vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Minuten erreichbar, und das Bürgerzentrum Wiblingen lädt zu kulturellen und gemeinschaftlichen Aktivitäten ein. Für entspannte Stunden im Grünen bieten nahegelegene Parks wie der Lustgarten Raum für Erholung und Bewegung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in drei bis vier Minuten Fußweg gewährleistet, sodass auch Ausflüge und tägliche Wege unkompliziert gestaltet werden können.

Diese Kombination aus sicherer, naturnaher Wohnlage, exzellenter Bildungs- und Gesundheitsinfrastruktur sowie vielfältigen Freizeitangeboten macht Ulm 89079 zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine behütete und zugleich lebendige Umgebung legen. Hier finden Eltern und Kinder beste Voraussetzungen für eine glückliche und gesunde Zukunft.

Objektnummer: 26069016 - 89079 Ulm / Wiblingen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26069016 - 89079 Ulm / Wiblingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Saur

Turm-gasse 13, 89073 Ulm
Tel.: +49 731 - 97 73 89 0
E-Mail: ulm@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com