

Provisionsfreier Neubau – Erdgeschoss mit Gartenanteil in Ulm!

89079 Ulm, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 8486-H 1.0.2



Wohnfläche ca.: **57,50 m²** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **373.717,50 EUR**



Provisionsfreier Neubau – Erdgeschoss mit Gartenanteil in Ulm!

Objekt ID	8486-H 1.0.2
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung (Wohnen am Binsenweiher H31)
Adresse	89079 Ulm Baden-Württemberg
Wohnfläche ca.	57,50 m ²
Nutzfläche ca.	18 m ²
Zimmer	2
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Dusche, Gartennutzung, Massivbauweise, Niedrigenergiehaus KfW-55, Personenaufzug, Seniorengerecht, Terrasse
Käuferprovision	prov.frei
Kaufpreis	373.717,50 EUR



Objektbeschreibung

Herzlich willkommen zum Neubauprojekt H31 - Wohnen am Binsenweiher in 89079 Ulm-Wiblingen. Hier bieten wir Ihnen stadtnahes Wohnen in einer grünen Umgebung, nur wenige Schritte von der Natur entfernt. Unser Mehrfamilienhaus im KFW 55-EE-Standard mit Tiefgarage befindet sich direkt im Ortszentrum und bietet modernen Wohnkomfort.

Die 2- oder 3-Zimmer-Wohnungen sind so gestaltet, dass sie höchsten Wohnkomfort bieten. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über Gartenanteile mit Terrassen, die nach Süd-Ost ausgerichtet sind und viel Sonne und Licht bieten. Die oberen Geschosse sind großzügig mit Balkonen derselben Ausrichtung gestaltet.

Der schwellenfreie Zugang zu den Wohnungen wird durch einen geräumigen Aufzug sichergestellt, der vom Untergeschoss bis ins zweite Obergeschoss führt. Die großflächigen Fenster sind mit 3-Fach-Isolierverglasung ausgestattet und die elektrischen Rollläden/Jalousien sorgen für eine angenehme Beschattung.

Die Wohn- und Schlafräume sind mit hochwertigen Echtholzparkettböden ausgestattet. Die Badezimmer verfügen über bodenebene Duschen mit Edelstahlablaufwanne. Die Fußbodenheizung in allen Räumlichkeiten sorgt für eine angenehme Wärme.

Der Käufer kann bei der Bemusterung die Innenausstattung im Rahmen der Baubeschreibung aussuchen und seinen Wohntraum nach dem eigenen Geschmack verwirklichen. Das Neubauprojekt "H31 Wohnen am Binsenweiher" wird von dem Ulmer Bauträger Völk Immobilien GmbH erstellt.

Das nachhaltige Heizsystem wird durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe betrieben und die Photovoltaikanlage auf dem Dach trägt zur Senkung des Netzstrombezugs bei. Der Baubeginn ist bereits erfolgt, die Fertigstellung ist bis zum Frühjahr 2025 geplant.

Neben der modernen Ausstattung bietet das Neubauprojekt H31 - Wohnen am Binsenweiher auch eine grüne Umgebung, in der Sie sich entspannen und erholen können. Profitieren Sie von den vielen Vorteilen, die die Neubauwohnungen zu bieten haben und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von der Qualität des Projekts zu überzeugen. Wir schaffen Wohn(t)räume für Ihre Bedürfnisse - ob für den Eigenbezug oder als Kapitalanlage.

Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Hausmeisterkomplettservice
- Gartenanteil
- bodenebene Dusche
- elektrische Rollläden
- Jalousien elektrisch
- große bodentiefe Fenster
- Keller
- dreifach verglaste Fenster
- Echtholzparkettböden in allen Wohn-/Schlafräumen
- Photovoltaikanlage



- * provisionsfrei
- * 2-Zimmer-Erdgeschoss-Wohnung
- * Große Südterrasse (teilweise überdacht)
- * Gartenanteil
- * Großzügiger Aufzug vom UG bis ins 2. OG
- * Große Fensterflächen mit 3-Fach-Isolierverglasung
- * Elektrische Rollläden/Jalousien
- * Echtholzparkettböden in allen Wohn-/Schlafträumen
- * Bodenebene Duschen mit Edelstahlablauftrinne
- * Fußbodenheizung in allen Räumen, auch in Küchen- und Duschbereichen
- * Photovoltaikanlage zur Senkung des Netzstrombezugs
- * Nachhaltiges Heizsystem durch Luft-Wasser-Wärmepumpe
- * Bezug Frühjahr 2025
- * Tiefgaragenstellplatz kann für € 29.000 dazu erworben werden
- * Vermietungsservice für Kapitalanleger möglich
- * Mietverwaltung auf Wunsch möglich

Energieausweis

Energieausweis

nicht erforderlich

Ein Energiepass ist nicht erforderlich - Grund: Neu zu errichtende Gebäude gem. § 80 (1) GEG



Lage

Bevor der Binsenweiher im 18. Jahrhundert trockengelegt und landwirtschaftlich genutzt wurde, befand sich an dieser Stelle ein zum Wiblinger Kloster gehöriger Fischweiher. Heute soll dieses an das Landschaftsschutzgebiet Iller-Auwald grenzende Areal zu einem familien freundlichen Naherholungsort entwickelt werden.

Direkt in erster Reihe an der Hauptstraße in Wiblingen wird Ihr zukünftiges Domizil in der Hauptstraße 31, 89079 Ulm-Wiblingen errichtet. Der Ulmer Stadtteil mit ca. 16.000 Einwohnern und direkter Anbindung an die B30, liegt zentral und bietet somit einen optimalen Ausgangspunkt. Auf der Autobahn Richtung Stuttgart oder in den Süden Richtung München sind Sie innerhalb weniger Fahrminuten. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel erreichen Sie durch die nahegelegene Bushaltestelle ohne großen Aufwand. Zum Hauptbahnhof nach Ulm sind es mit dem PKW ca. 15 Minuten.

Insgesamt bietet die Lage eine hervorragende Kombination aus Zugänglichkeit, Naturschönheit und kulturellem Angebot. Es ist eine ideale Wahl für Familien und Einzelpersonen, die einen ruhigen und doch gut angebundenen Wohnort in einer reizvollen Landschaft suchen.

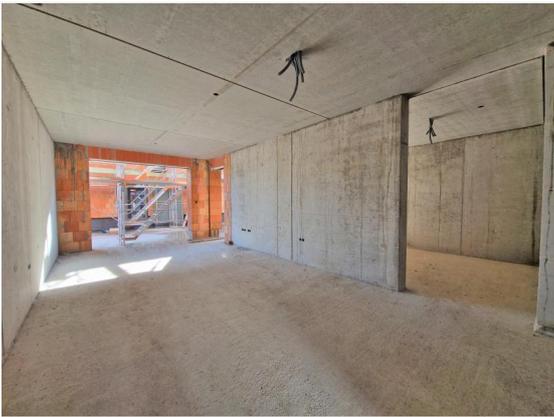




Süd- Ostseite



Ansicht



Wohnbereich



Terrasse



Schlafzimmer



Ansicht





Ortsrandlage



Lageplan Umgebung



Grundriss

Grundriss



Exposéplan, nicht maßstäblich

