

Exposé - Nr. 490732 (bei Rückfragen bitte angeben)

Mietobjekt

Ihr Ansprechpartner:
Herr Toman

Besondere Wohnung in besonderer Lage im Ulmer Fischerviertel – Viconte de Turenne –



Wohn- und Esszimmer (Bild 1)

Eckdaten

Objektart:	Wohnungen
Ortsangaben:	Ulm / Fischerviertel
Zimmer/Räume:	3,5
Wohnfläche in m ² ca.:	91
Etage:	3 (Dachgeschoss + Dachspitz)
Bezugstermin:	01.02.2024 oder 01.03.2024
Baujahr:	2000 (Kernsanierung)
Personenaufzug:	Ja
Keller:	ja
Einbauküche vorhanden:	Ja, mit Elektrogeräten
Heizungsart:	Zentralheizung (Gas)
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energiekennwert:	107
Energieeffizienzklasse	D
Energieausw. Gültigkeit	09.01.2019 bis 09.01.2029
Monatliche Kaltmiete:	€ 1.140,00
Nebenkosten:	€ 250,00
TG-Stellplatz:	€ 150,00
Gesamtmiete:	€ 1.540,00

Kaution: € 2.280,00

Mieterprovision: entfällt

Lage

Idyllisch an der Mündung von Blau und Donau gelegen, ist das Fischerviertel das bedeutendste Altstadtensemble Ulms. Mit seinen alten Gassen, verwinkelten Durchgängen, Brücken und Stegen, vermittelt das Fischerviertel einen Eindruck, mittelalterlichen Lebens. Entlang der Wege und der beiden Blauarme finden sich eine Vielzahl historischer Bauten. Seit der stilvollen Restaurierung des Viertels etablierten sich in den alten Gebäuden gastronomische Betriebe, Galerien und kleine Fachgeschäfte. Bis zu den fragten Ulmer Einkaufstraßen sind es ca. 3 Gehminuten, an das Donauufer gerademal 2 Gehminuten. Öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar.

Objekt

Eine Wohnung der besonderen Art in allerbesten Altstadtlage, direkt im geschichtsträchtigen Fischerviertel, individuell ausgestattet unter Verwendung hochwertiger Materialien. Das historische, denkmalgeschützte Patriziergebäude mit 8 Wohneinheiten stammt ursprünglich aus dem 16. Jahrhundert. Eine umfangreiche Kernsanierung wurde in den Jahren 1998 bis 2000 durchgeführt. Das Treppenhaus wurde modern und großzügig gestaltet, ein gläserner Aufzug wurde eingebaut.

Die ca. 91 qm Wohnfläche verteilen sich auf 4 Zimmer über zwei Ebenen im Dachgeschoss und Dachspitz des Hauses. Eines der beiden Zimmer im Dachspitz ist allerdings recht beengt, so dass dieses eigentlich nur als halbes Zimmer gewertet werden kann. Auf Grund der Dachschrägen und der überwiegend offenen Wohnraumgestaltung eignet sich die Wohnung eher für Singles oder Paare. Eine Einbauküche mit Elektrogeräten (Herd-/Backofenkombination, Dunstesse, Spülmaschine, Kühlschrank mit Gefrierfach) ist vorhanden und im Mietpreis enthalten. Das Badezimmer bietet einen großzügigen Waschtisch aus Granit, eine Badewanne mit Duschtrennung, ein WC sowie ein Waschmaschinenanschluss inkl. Miele Waschtrockner, der auch zur Wohnung gehört. Ein zusätzliches Gäste-WC befindet sich im Eingangsbereich.

Besonders erwähnenswert sind speziell angefertigte Lichtleisten in allen Wohn- und Schlafräumen entlang den Dachschrägen. Mit dieser indirekten Beleuchtung entsteht, besonders abends, eine ganz tolle und individuelle Lichtatmosphäre. Des Weiteren ein maßgefertigter Einbau-Kleiderschrank im Schlafzimmer. Alle Fenster sind aus Holz (weiß) mit Isolierverglasung. Die Beheizung erfolgt zentral über eine gasbefeuerte Warmwasser-

zentralheizung. Die Böden sind mit Echtholzparkett belegt.

Zur Wohnung gehört ein TG-Stellplatz in unmittelbarer Entfernung sowie ein Kellerverschlag im Gewölbekeller (feucht) - Weinliebhaber werden sich freuen. Der Gemeinschaft stehen ein Fahrradraum und ein Müllraum zur Verfügung.

Sonstiges

Gesucht werden ausschließlich Mieter, die Nichtraucher sind, keine Haustiere wie Hund und Katze haben und max. zu zweit sind.

Die Wohnung steht ab 01.02.2024 oder 01.03.2024 zur Verfügung. Die monatliche Nebenkostenvorauszahlung beträgt 250 EUR. Darin enthalten: Kosten für den Aufzug, Versicherungen, Allg.-Strom, Heizung, Warmwasser u. Kaltwasser, Abwasser, Hausreinigung, Müllgebühren, TV-Kabelgebühr und die Grundsteuer. Die eigenen Stromkosten und die Müllgrundgebühr (74,- EUR im Jahr) kommen noch hinzu. Highspeed Internet ist mit einer Geschwindigkeit von bis zu 1.000 MBit/s verfügbar (Quelle: Vodafone).

Die Mindestmietdauer beträgt 1 Jahr.

Kosten im Überblick:

Kaltemiete inkl. EBK: 1.140,- EUR
Nebenkosten: 250,- EUR
TG-Stellplatz: 150,- EUR

Gesamtmiete: 1.540,- EUR

Kautions: 2.280,- EUR
Maklergebühr zahlt Vermieter

Maklerprovision

Dem Mieter gegenüber entsteht keine Maklerprovision.



Wohn- und Esszimmer (Bild 2)



Wohn- und Esszimmer (Bild 3)



Wohnungseingang



Gäste-WC



Einbauküche (Bild 1)



Einbauküche (Bild 2)



Badezimmer (Bild 1)



Badezimmer (Bild 2)



Schlafzimmer



Einbau Kleiderschrank (Bild 1)



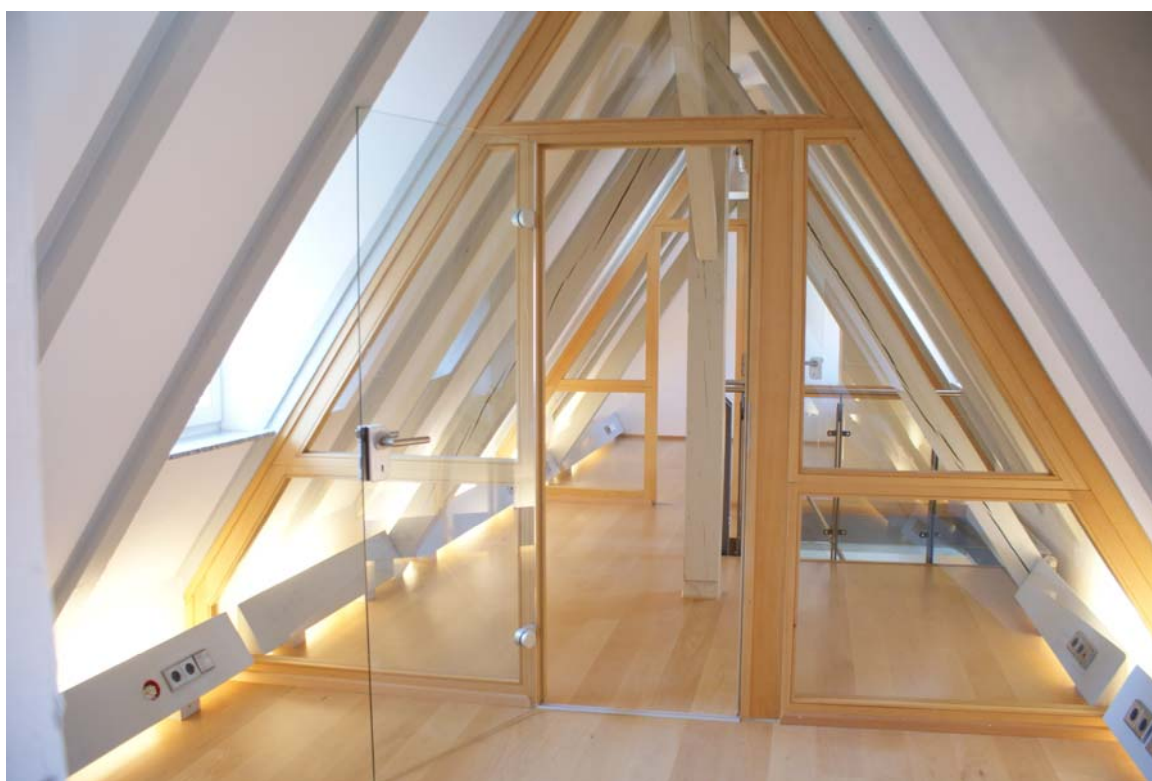
Einbau Kleiderschrank (Bild 2)



Einbau Kleiderschrank (Bild 3)



Einbau Kleiderschrank (Bild 4)



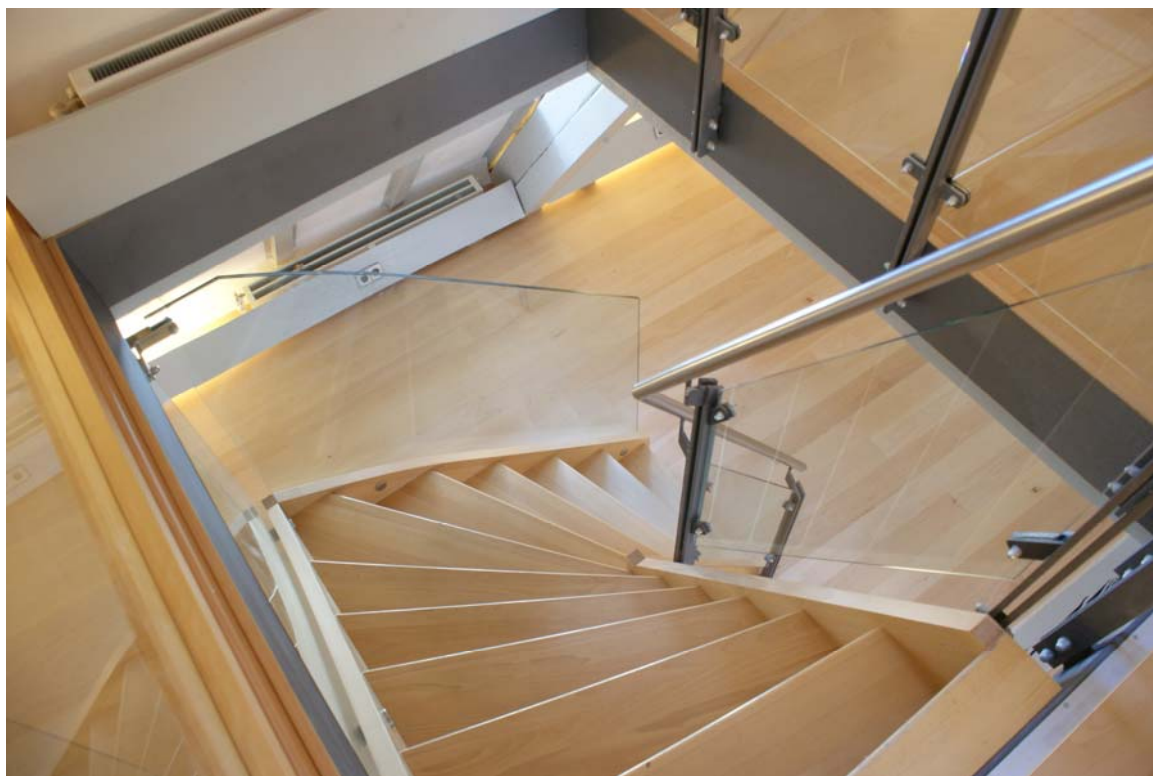
Galerie und Arbeitszimmer im Dachspitz



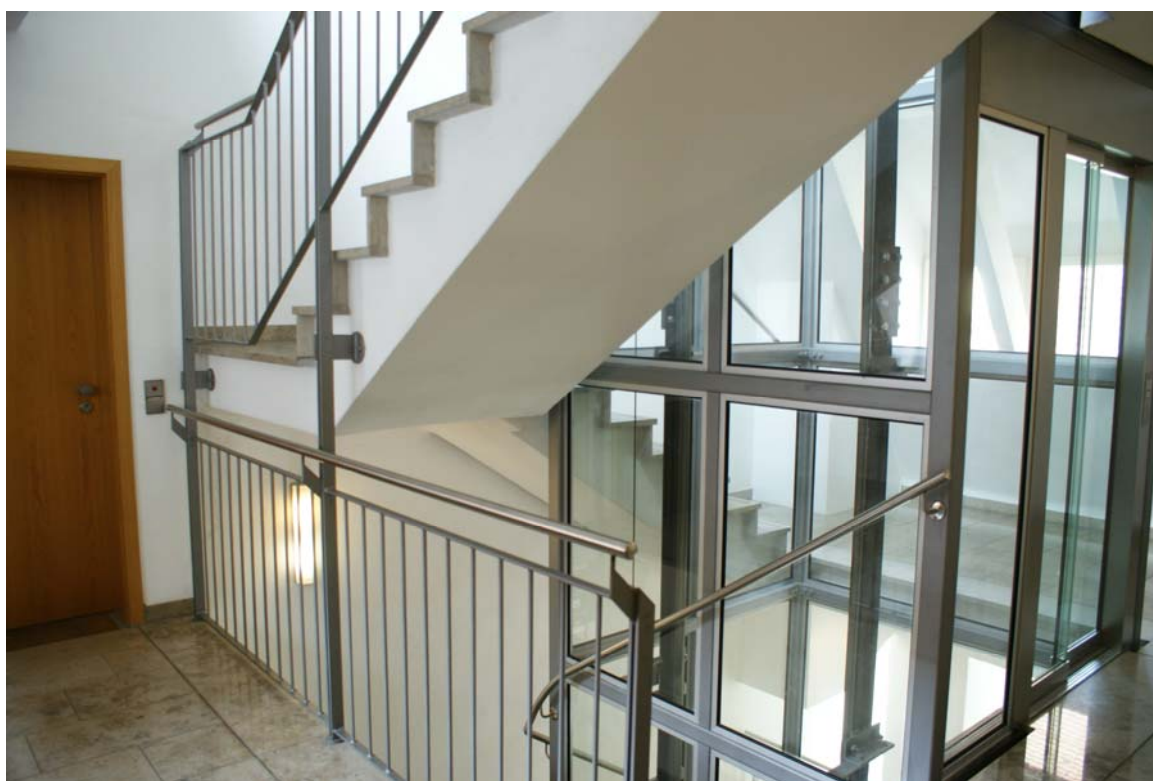
Arbeitszimmer im Dachspitz



halbes Zimmer im Dachspitz



Treppenauf- abgang



Treppenhaus



Kellerraum (feuchter Gewöbekeller)



Gebäudeansicht Südseite



Grundriss (untere Ebene)



Grundriss (obere Ebene)