

Dornstadt: 4 Zimmer, Balkon ins Grüne, Aufzug und Garage!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 89160 Dornstadt

Baujahr: 1972

Zimmerzahl: 4

Wohnfläche (ca.): 93 m²

Nebenkosten (ca.): 240,- €

Hausgeld (ca.): 578,- €

Etage: 1

Aufzug: Personenaufzug

Kaufpreis
€ 298.000,-

> Etagenwohnung

> Dornstadt

> 4 Zimmer

> 93 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1574



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89160 Dornstadt
Baujahr	1972
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	93 m²
Kaufpreis	298.000,- €
Nebenkosten (ca.)	240,- €
Hausgeld (ca.)	578,- €
Etage	1
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	84 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2027-02-09
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1972
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
WC	1
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Mieteinnahmen p.a. (SOLL)	13.920,- €
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Sofort!
Provision für Käufer	2,975 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

> Etagenwohnung

> Dornstadt

> 4 Zimmer

> 93 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1574



Objektbeschreibung:

Viel Platz, Tageslicht und ein Balkon ins Grüne: Diese 4-Zimmer-Wohnung in Dornstadt bietet auf ca. 93 m² eine vielseitige Raumaufteilung. Sie liegt im 1. Obergeschoss einer Wohnanlage mit Aufzug und wird mit bestehendem Mietverhältnis verkauft.

Der großzügige Wohn-/Essbereich bietet Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und einen gemeinsamen Esstisch. Große Fenster sorgen für Helligkeit. Der überdachte Balkon ist vom Wohnbereich und Schlafzimmer zugänglich und eröffnet einen schönen Blick auf die Bäume.

Drei weitere Zimmer bieten Raum zum Schlafen, Arbeiten oder für Kinder. Eine separate Küche, ein Bad mit Dusche und WC sowie ein Gäste-WC ergänzen das Angebot. Ein eigenes Kellerabteil und das Sondernutzungsrecht an einer Garage gehören dazu. Die abgebildete Einrichtung und eine Verkäufer-Einbauküche werden nicht mitverkauft.

Im Schlafzimmer wurde 2023 Laminat verlegt. Im Bad wurden Waschbecken, WC und Duschkabine samt Armaturen erneuert, ebenso das WC im Gäste-WC.

Die Wohnung ist seit Januar 2026 unbefristet vermietet. Die vertragliche Nettokaltmiete einschließlich Garage beträgt 1.160 EUR monatlich bzw. 13.920 EUR jährlich. Eine freie Übergabe ist nicht vereinbart. Das Hausgeld liegt bei 578 EUR monatlich, davon 272,50 EUR Rücklagenzuführung.

Die Eigentümergemeinschaft hat Arbeiten an der gemeinschaftlichen Wasserversorgung beschlossen. Die Finanzierung und mögliche zusätzliche Kosten werden derzeit geklärt. Nähere Informationen zu den Maßnahmen und weiteren WEG-Themen stellen wir Ihnen im Rahmen der Kaufprüfung zur Verfügung.

Gerne stellen wir Ihnen die Objektunterlagen zur Verfügung, erläutern den aktuellen Stand und vereinbaren eine Besichtigung.

Ausstattung:

- # Vier Zimmer auf ca. 93 m² Wohnfläche
- # Großzügiger, heller Wohn-/Essbereich
- # Überdachter Balkon mit Blick ins Grüne
- # Balkonzugang vom Wohnbereich und Schlafzimmer
- # Drei weitere Zimmer für unterschiedliche Wohnbedürfnisse
- # 1. Obergeschoss, Personenaufzug im Gebäude
- # Separate Küche
- # Badezimmer mit Dusche und WC
- # Zusätzliches Gäste-WC
- # Kunststofffenster
- # Schlafzimmer mit 2023 erneuertem Laminatboden
- # Erneuerter Waschbecken, WC und Duschkabine im Bad

- # WC im Gäste-WC ebenfalls erneuert
- # Eigenes Kellerabteil und Garagen
- # Öl-Zentralheizung, Energieeffizienzklasse C

Lagebeschreibung:

Dornstadt verbindet die Nähe zu Ulm mit der Infrastruktur einer eigenständigen Gemeinde. Die Wohnung liegt in der Straße Im Mittelbühl; der Kultur- und Sporttreff befindet sich ebenfalls in dieser Straße.

Kinderbetreuungsangebote, die Bühl-Grundschule und die Bühl-Realschule sowie sportliche und kulturelle Vereine gehören zum örtlichen Angebot. Damit bietet die Gemeinde Anknüpfungspunkte für unterschiedliche Lebensphasen.

Auch die regionale Anbindung spricht für den Standort: Über die B 10 ist Dornstadt mit Ulm verbunden. Die A 8 mit der Anschlussstelle Ulm-West eröffnet Verbindungen in Richtung Stuttgart und München. Das ist insbesondere für Berufstätige interessant, deren Alltag sich zwischen Dornstadt, Ulm und dem Umland bewegt.

Sonstiges:

Vermietung und Verkaufsumfang

Die Wohnung wird mit bestehendem, unbefristetem Mietverhältnis verkauft; eine freie Übergabe ist nicht vereinbart. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.090 EUR für die Wohnung und 70 EUR für die Garage. Die Nebenkostenvorauszahlung liegt bei 240 EUR. Die fotografierte Einrichtung und eine Einbauküche des Verkäufers sind nicht Bestandteil des Angebots. Zur Wohnung gehören Keller Nr. 29 und das Sondernutzungsrecht an Garage G37.

Hausgeld

Seit Oktober 2026 beträgt das Hausgeld 578 EUR monatlich. Davon entfallen 305,50 EUR auf laufende Vorauszahlungen und 272,50 EUR auf die Rücklagenzuführung.

Maßnahmen der Eigentümergemeinschaft

Arbeiten an der Wasserversorgung im Keller sind beschlossen. Die Kostenschätzung von 41.533,67 EUR brutto betrifft die gesamte Gemeinschaft. Endkosten, Ausführungsstand, Finanzierung und eine mögliche zusätzliche Belastung dieser Wohnung sind noch offen. Ein Nahwärmeanschluss wird geprüft; Termin und Kosten sind nicht verbindlich zugesagt.

Zu früheren Leitungswasserschäden und Wassereintritt im Keller sowie zur aktuellen Rücklagenbindung und zu möglichen Sonderumlagen stehen ergänzende Auskünfte aus. Eine Betroffenheit der Wohnung oder ihres Kellerabteils ist bisher nicht belegt. Den Dachcheck bezeichnet die Verwaltung als "in Ordnung"; der Prüfbericht liegt noch nicht vor.

Fläche und Energie

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dornstadt
- > 4 Zimmer

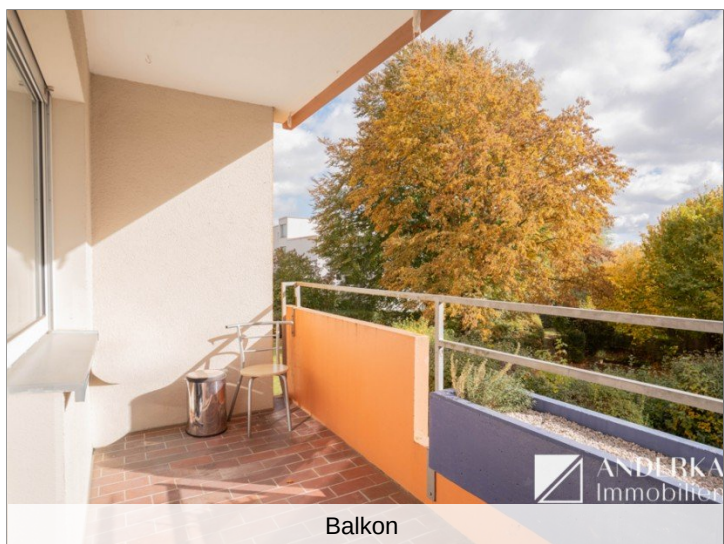
- > 93 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1574



Die Wohnfläche beträgt ca. 93 m²; der historische Plan nennt 92,98 m² und vier Zimmer. Baujahr laut Energieausweis: 1972. Abweichende Baujahrsangaben in weiteren Unterlagen sind noch zu klären. Der Verbrauchsausweis für die Öl-Zentralheizung weist 84 kWh/(m²·a) und die Effizienzklasse C aus und gilt bis 09.02.2027.

Die vorhandenen Unterlagen stellen wir Ihnen gerne zur Prüfung zur Verfügung. Den aktuellen Stand der offenen Punkte erläutern wir im persönlichen Gespräch.

Objektbilder:



Balkon



Schlafen



Kind 2



Kind 1



Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dornstadt
- > 4 Zimmer

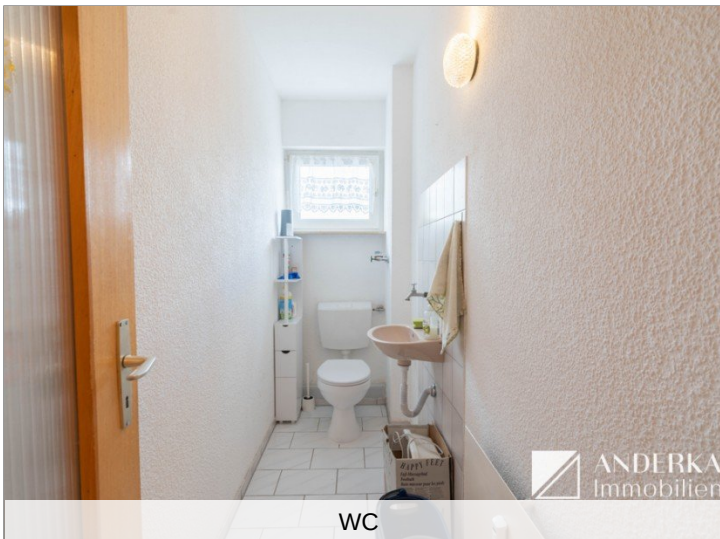
- > 93 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1574



Badezimmer



Außenansicht



WC



Garagen



Flur 1



Außenansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Dornstadt
- > 4 Zimmer

- > 93 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1574



Grundriss

Eckdaten

- > 93 m² Wohnfläche
- > Objektummer: 1574

**Firmendaten:**

Alexander Erdmann

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das
Landratsamt der Stadt Neu-Ulm Kantstr. 8 89231 Neu-Ulm