



Grenzenlose Möglichkeiten im Stadregal

Lage

Das Stadregal liegt im beliebten Ulmer Stadtteil Söflingen.

Ein großer Supermarkt, das Blautalcenter, sowie der Ortskern von Söflingen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Gastronomie, Sport- und Freizeitanlagen.

Sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Ulmer Straßenbahnnetz. Auch Fuß- und Radwege sind schnelle Zubringer in die Innenstadt, sowie raus in die Natur.

In 3 Minuten Fußweg erreichen Sie die Strassenbahn-Haltestelle Söflingen, welche sie in 10 min. zum HBF Ulm bringt.

Kurzen Weges erreichen Sie die Bushaltestelle Einsteinstraße, welche unter anderem Anbindung Richtung Ulmer Innenstadt sowie

Details

Objekt-ID:	6939
Lage:	Ulm-Söflingen
Immobilienart:	Wohnung
Zimmer:	3
Wohnfläche:	ca. 345,00 m ²
Baujahr:	2007
Bezugstermin:	nach Vereinbarung
Kaufpreis:	1.395.000,00 €
Käufercourtage:	Courtage inklusive MwSt.: 3,57%
Stellplätze:	3

Eselsberg mit Kliniken, Uni und Sciencepark bietet.
In die Innenstadt sind es nur wenige Fahrminuten mit dem Auto.

Die einladende Freifläche mit direkten Zugang zur vorbeifließenden Blau
liegt auf auf der Rückseite des Stadtreals.

Objektbeschreibung

Das "Stadtregal" steht für ein innovatives und einmaliges Objekt in Ulm.

Aus dem ehemaligen Magirus-Deutz Werk für die Produktion von LKW's aus den 50er Jahren wurde ab 2006 eine Adresse geschaffen die Wohnen und Arbeiten ideal verbindet.

Das zum Verkauf stehende Objekt wurde vollumfänglich kernsaniert und im Jahre 2007 bezogen.

Es besteht aus einer rund 163 m² großen Fläche im 2. OG, welche derzeit als Atelier genutzt wird, sowie einer beeindruckenden Loftwohnung mit ca. 182 m² Wohnfläche.

Die beiden Einheiten sind durch eine innenliegende Treppe miteinander verbunden, aber auch jeweils vom äußeren Treppenhaus separat zugänglich. Ein Personenaufzug führt Sie bequem auf die beiden Etagen (2. und 3. OG) sowie in die Tiefgarage.

Für Sie ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, z.B. die Kombination aus Wohnen und Arbeiten, die Vergrößerung der Wohnung als Maisonette oder die externe Vermietung einer Einheit.

Das Atelier im 2. OG besteht aktuell aus einem großen, offenen Raum mit einer nach Westen ausgerichteten Loggia. Rechts neben dem Eingang sind ein Gäste-WC und ein großer Lagerraum untergebracht. In diesem sind bereits Anschlüsse für ein Badezimmer vorbereitet, falls eine wohnliche Nutzung geplant ist. Vor dem Eingang befindet sich eine große Sondernutzungsfläche. Diese ist auch per Lastenaufzug mit dem PKW erreichbar, hier können mindestens zwei Autos direkt vor dem Wohnungseingang parken. Wer seine Fahrzeuge liebt, hat diese durch die Fenster stets im Blick.

Die Loftwohnung im 3. OG lässt keine Wünsche offen. Leben im Loft. Das bedeutet Offenheit, Transparenz und Durchatmen. Genau dieses Wohnkonzept finden Sie hier vor, wobei die einzelnen Bereiche durch hochwertige Einbauten gekonnt voneinander abgeteilt sind.

Die hohen Räume und eine komplette Glasfront auf der Süd- und Westseite bieten im Wohn-/Ess-/Kochbereich Freiraum und Lebensqualität.

Hier steht Ihnen eine individuell geplante Küche in Schreinerqualität zur Verfügung. Gegenüber kommen Sie auf die über 40 m² große Dachterrasse mit einem tollen Ausblick und der perfekten Südausrichtung. Da die restliche begrünte Dachfläche ungenutzt ist, genießen Sie hier viel Privatsphäre und einen Blick ins Grüne.

Der umläufige schmale Balkon bietet Platz für Pflanzen und erleichtert das Reinigen der Glasflächen.

Aus dem Arbeitsbereich, der durch einen schicken, mit Holz befeuerten Kamin vom Wohnen getrennt ist, ließe sich bei Bedarf nachträglich noch ein separates Zimmer oder Büro machen.

Spektakulär ist auch der private Bereich mit dem Schlaf- und Badezimmer. Rechts und links vom Schlafbereich befinden sich fast raumhohe Schränke und hinter dem Bett, etwas höhenversetzt, die im Boden eingelassene Badewanne sowie zwei Waschbecken. Die begehbare Dusche und das WC sind durch eine Glastüre vom Schlafbereich getrennt.

Im nördlichen Teil der Wohnung, in Verlängerung der Eingangsdiele, sind ein Abstellraum, ein Technik- und Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und das Gäste-WC untergebracht. Hinter einer Türe verbirgt sich die interne Treppe ins 2. OG.

Zusätzlich zu den PKW-Stellplätzen auf der Atelierebene im 2. OG, gehört ebenfalls ein großer PKW-Stellplatz im Außenbereich zur Wohnung.

Zwei weitere große Tiefgaragenstellplätze (Platz für insgesamt 3 Fahrzeuge) können optional zusätzlich erworben werden. Zu einem der TG-Stellplätze gehört ein geräumiger Kellerraum, der direkt dahinter angeordnet ist.

Gerne zeigen wir Ihnen dieses besondere Objekt bei einem persönlichen Besichtigungstermin. Für einen ersten Eindruck empfehlen wir Ihnen den 3-D-Rundgang, den Sie über folgenden Link erreichen: www.3d.tentschert.de/tour/6939

Ausstattungsbeschreibung

Ein großer Teil der hochwertigen und bis ins letzte Detail geplanten Ausstattung gehört zum mitverkauften Inventar, unter anderem:

- Kaminofen mit Holzfeuerung und Highboard zwischen Wohnen und Arbeiten
- individuell geplante Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten (Gaggenau Dunstabzug, Miele Weinkühlschrank, etc.)
- die vom Schreiner angefertigten Einbauten in Küche, Schlafzimmer, Dusch- und Badbereich
- das Bücherregal in der Eingangsdielen kann für eine umfangreiche Bibliothek genutzt werden
- ein Großteil der Designer-Lampen.
- Sonnenschirm auf der Terrasse (5x5m)
- zwei große Bosch Weinkühlschränke im Abstellraum

Bodenbeläge:

Fliesen (Feinsteinzeug) im WC, Badezimmer und in den Abstellräumen

Parkett (Eiche) in allen weiteren Räumen

Fliesen in Holzoptik auf der Terrasse (2019 erneuert).

Fenster: Holz/Alu

Heizung: Zentralheizung (Fußbodenheizung), Fernwärme

BUS-System für Beleuchtung und Jalousien

Video-Sprechanlage

Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschluss

Sonstiges

Baujahr: 2007

Heizungsart: Zentralheizung

Befuerung/Energieträger: Fernwärme

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiekennwert: 127 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: D

Für dieses Objekt ist ein virtueller 3D-Rundgang verfügbar.

Diesen erreichen Sie über folgende Adresse: www.3d.tentschert.de/tour/6939

Die von uns veröffentlichten Grundrisse sind nicht maßstäblich und können vom tatsächlichen Stand abweichen!
Die Angaben zur Immobilie stammen ausschließlich vom Anbieter/Verkäufer. Irrtum und Fehler vorbehalten.

Objektbilder



Eingangsdiele 3 OG



Blick vom Wohnbereich



Blick von der Küche



Blick Richtung Arbeitsbereich



Bad | Schlafbereich



Badezimmer



WC | Dusche



Parkfläche und Eingang 2 OG



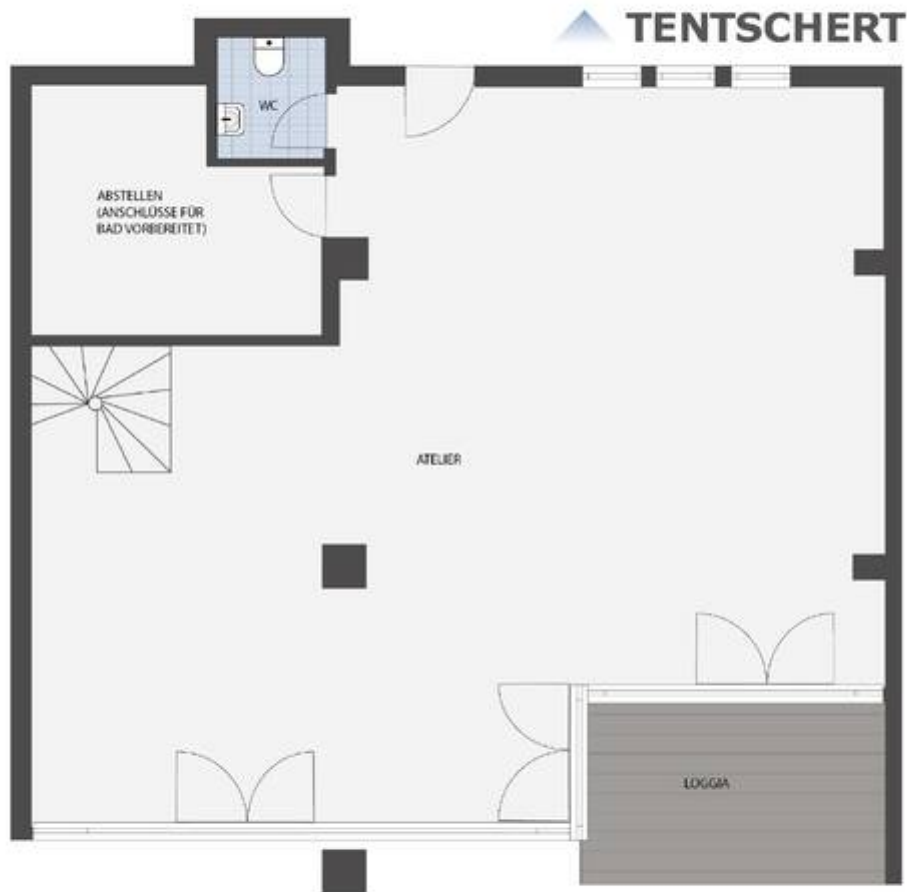
Atelier



Atelier | Loggia



Interne Treppe 2 - 3 OG



Tentschert Immobilien Präsentation durch FLOVFACT 2017

Grundriss Atelier OG 2



Tentschert Immobilien Präsentation durch FLOORFACT 2017

Grundriss Loft OG 3