



## Modernes Traumhaus in Uni-Nähe - Provisionsfrei!

### Lage

Das Grundstück befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet mit sehr guter Nachbarschaft am östlichen Rand von Jungingen. Gelegen am Ende einer Sackgasse mit unbebauter Aussicht über Felder und Wälder ist es hier entspannend ruhig. Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig keine drei Minuten entfernt. Im Norden angrenzend steht eine Parkanlage mit zwei Kinderspielplätzen zur Verfügung.

Der Stadtteil Jungingen liegt nördlich der Doppelstadt Ulm/ Neu-Ulm. Durch die verkehrsgünstige Lage des Stadtteils, westlich B 10 (Ulm - Geislingen), nördlich A 8 (Stuttgart ? München) sowie östlich A 7 (Kempten ? Würzburg) besteht schnelle Anbindung in sämtliche Richtungen. In der Gemeinde Jungingen sind zwei Kindergärten,

### Details

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Objekt-ID:         | 6971                      |
| Lage:              | Ulm-Jungingen             |
| Immobilienart:     | Einfamilienhaus           |
| Zimmer:            | 6                         |
| Grundstücksfläche: | ca. 653,00 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche:        | ca. 237,37 m <sup>2</sup> |
| Baujahr:           | 2002                      |
| Bezugstermin:      | ca. 6 Monate nach KV      |
| Kaufpreis:         | 1.349.000,00 €            |

eine Kindertagesstätte und eine Grundschule ansässig. Weiterführende Schulen, Gymnasien, Hochschulen sowie die Universität befinden sich in der nahegelegenen Stadt Ulm. Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger sowie Apotheke) sind in Jungingen vorhanden und vom Objekt fußläufig zu erreichen. Zahlreiche Spazier-, Jogging- und Radwege laden in Jungingen zum Verweilen ein.

---

## Objektbeschreibung

Ein Traumhaus für die ganze Familie!

Im Jahr 2002 wurde das repräsentative und moderne Wohnhaus (Niedrigenergie) errichtet.

Zahlreiche Fensterflächen und insbesondere die schöne Galerie mit Luftraum lassen die Räume hell erstrahlen. Verschiedene Ecken laden zum Verweilen ein.

Die Aufteilung stellt sich folgendermaßen dar:

### Erdgeschoss:

Das Entrée mit einem Garderobenplatz dient als Windfang. Gleichzeitig erreicht man hier das Gäste-WC und Arbeitszimmer. Ein kleiner Vorratsraum dient auch als Verbindung in die große Doppelgarage mit zusätzlichem Fahrradbereich. In den großzügigen und Lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich gelangt man über eine Diele. Hier gilt: mehr Platz ist besser. Wohn- und Esszimmer werden durch einen Raumtrenner geteilt, in dem sich ein Kamin befindet, dessen Glastüren von beiden Seiten geöffnet werden können. An das Esszimmer angrenzend ist die luxuriös ausgestattete Einbauküche eingebettet, die bei Bedarf mit großen Schiebetüren abgeschlossen werden kann; zusätzlich steht Ihnen hier eine Speisekammer zur Verfügung. Vom leicht nach unten versetzten Wohnbereich aus haben Sie Zugang zur großzügigen und sonnigen Terrasse.

### Dachgeschoss:

Der helle Dielenbereich verbindet die im Dachgeschoss befindlichen Räume miteinander. Das Elternschlafzimmer betritt man durch eine begehbare Ankleide, die mit übertiefen Einbauschränken ausgestattet wurde. Im Schlafzimmer wurde zu den Dachflächenfenstern noch eine Gaube eingebaut, die den Raum mit viel Tageslicht versorgt und für Behaglichkeit sorgt. Weiter kommt man in das Hauptbad, welches neben einer Dusche, einem Doppelwaschtisch, Toilette und Bidet auch eine freistehende Badewanne beherbergt.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei großzügig geschnittene Kinderzimmer und ein eigenes Kinderduschbad. Abgerundet wird diese Etage durch die wunderschöne Galerie mit Bibliothek und Luftraum in den Wohnbereich des Erdgeschosses. Große Fensterflächen mit Alpenblick bei Fön und viel Platz versprechen hier Raum für gemütliche Lesecken. Ein weiteres Highlight ist eine begehbare Glasplatte, die ebenfalls in das Wohnzimmer blicken lässt.

### Untergeschoss:

Vom Treppenflur erreichen Sie folgende Räume: Hobbyraum inklusive Sauna/Sanarium und Ruheraum / Gym mit einem wohltuenden Schwedenofen sowie Duschbad. Hier haben Sie auch die Möglichkeit dank des Lichtgrabens unbeobachtet nach außen zu treten. Außerdem stehen insgesamt zwei Keller- und ein Vorratsraum sowie Technik- und Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und Trockenplatz zur Verfügung. Der Holzraum wird über einen Abwurf im Fahrradbereich der Garage befüllt.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt und bietet sonnige und schattige Bereiche. Die verschiedensten Pflanzen, Sträucher und Bäume sind im Zusammenspiel mit der Natur auf Veränderung ausgelegt. Im Sommer wird die großzügige Terrasse zu Ihrem zweiten Wohnzimmer und schafft Urlaubsstimmung vom Alltag. Das tolle Sonnensegel kann elektrisch großflächig ausgefahren werden, eine weitere Terrassenmarkise verfügt sogar über eingebaute Heizstrahler.

Gerne zeigen wir Ihnen diese besondere Immobilie bei einem persönlichen Besichtigungstermin.

Vorab empfehlen wir Ihnen den virtuellen Rundgang, den Sie über folgenden Link erreichen können: <https://tour.ogulo.com/STNc>

## Ausstattungsbeschreibung

---

Eine moderne und gepflegte Einbauküche bietet alle Voraussetzungen für kulinarische Kreativität und ist im Kaufpreis bereits enthalten.

Heizung (Niedrigenergiehaus):

Zentralheizung Fernwärme mit Fußbodenheizung im EG. Zusätzlich abklappbare Heizkörper in allen Räumen und Wandheizung im Wohnzimmer. Der offene Kamin im Wohn- und Essbereich ist Wärmequelle und Blickfang in Einem. Schwedenofen im UG-Hobbyraum.

Fenster:

Kunststofffenster, 2-fach verglast. Teilweise bodentiefe Fenster im EG sowie DG (mit Absturzsicherung im DG). Zur Verschattung dienen elektrische Jalousien und Rollläden an den Fenstern. Größtenteils mit Fliegengittern und mit Schlüssel verschließbar. Alle Rolllädenkästen isoliert.

Sanitäreinrichtung:

Bad mit Fenster im UG: Dusche, WC, Waschbecken

Gäste-Toilette mit Fenster im EG: WC, Urinal, Waschbecken

Hauptbadezimmer mit Fenster im DG: freistehende Badewanne, Handtuchtrockner, bodenebene Dusche mit Duschkabine, WC, Bidet, Doppelwaschtisch

Kinderbadezimmer mit Fenster im DG: Dusche, WC, Bidet, Waschbecken

Bodenbeläge:

Unterschoss: alle Räume gefliest

Erdgeschoss: alle Räume mit hochwertigem Granitboden, Arbeitszimmer mit Teppich, Vorratsraum und Garage gefliest

Dachgeschoss: alle Räume mit Teppich, beide Badezimmer gefliest, Glasbodenplatte in Galerie

Zur Bewässerung der Gartenanlage dient eine unterirdische Zisterne mit 6.000 Liter Fassungsvermögen.

Eine vollunterkellerte Doppelgarage, mit elektrischem Tor, und anliegendem Fahrradraum (inklusive Holzabwurf in das UG) sowie Gartengeräteraum ist ebenfalls Bestandteil der Immobilie.

Sauna/Sanarium im UG

Lüftungsanlage im EG und DG

Wasserenthärtungsanlage

Klimaanlage im Elternschlafzimmer DG

Wäschabwurf von Ankleide-DG in HWR-UG

Alarmanlage mit Innen- und Außenhautsicherung, aufgeschaltet bei Wach- und Schließges.

Außenkameras

Sonnensegel auf Terrasse, zusätzliche Markise inkl. Heizstrahler

Garten-Pavillion

## Sonstiges

Baujahr: 2002

Heizungsart: Zentralheizung

Befeuerng/Energieträger: Fernwärme

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Energiekennwert: 110,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: D

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

Diesen erreichen Sie über folgende Adresse: <https://tour.ogulo.com/STNc>

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.

Bei entsprechender Nachfrage besteht die Möglichkeit, dass der Käufer dieses Angebots im Rahmen eines Bieterverfahrens ermittelt wird.

## Objektbilder



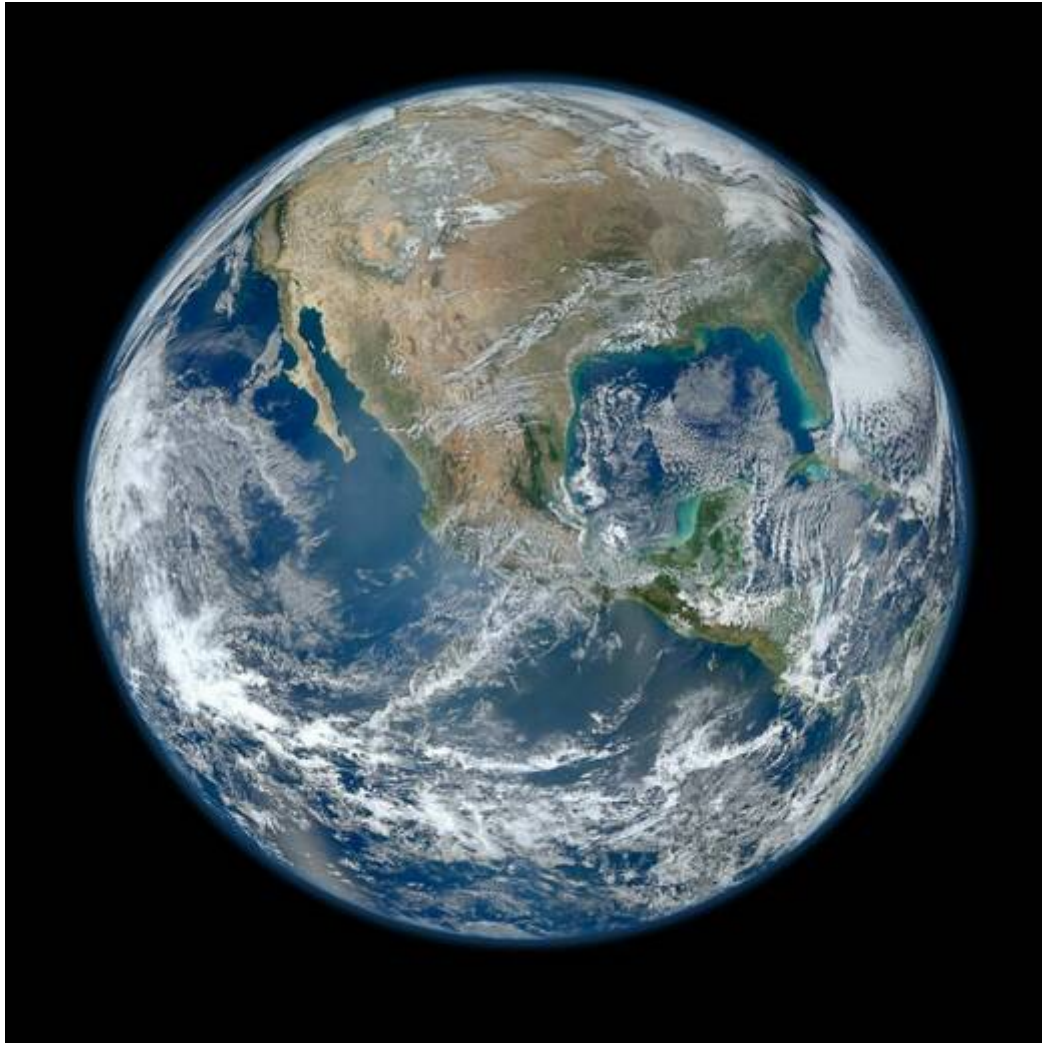
Zufahrt



Garten



Luftbild



Entrée\_EG



Wohnbereich\_EG



Wohnbereich\_EG





Esszimmer\_EG



Küche\_EG



Arbeitszimmer\_EG



Galerie\_DG



Tentschert Immobilien Präsentation durch FLD/FACT 2017

Grundriss\_UG



Tentschert Immobilien Präsentation durch FLOVFACT 2017

Grundriss\_EG



Tentschert Immobilien Präsentation durch FLOHFAKT 2017

Grundriss\_DG