



## Top gepflegtes Einfamilienhaus in der Ulmer Weststadt

### Lage

In der Ulmer Weststadt, einem beliebten Stadtteil von Ulm.

Zentral und doch ruhig gelegen, in sonniger Südausrichtung. Die Nähe zur Natur und die kurzen Wege in die Stadt machen die Lage äußerst attraktiv.

Geschäfte des täglichen Bedarfs wie beispielsweise Bäcker, ein Discounter, sowie Bank, Apotheke und ein Arzt uvm. befinden sich in der Nähe.

Kindergarten, Grundschule und Waldorfschule sind bequem fußwegs erreichbar; eine Realschule ist auch in der näheren Umgebung.

Haltestellen für den Stadtbus und für die Straßenbahn erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

In die Ulmer Innenstadt sind es nur knapp 5 Fahrminuten.

Sport, Spaß und Erholung bieten zahlreiche

### Details

Objekt-ID:	6986
Lage:	Ulm-Weststadt
Immobilienart:	Einfamilienhaus
Zimmer:	6
Grundstücksfläche:	ca. 232,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche:	ca. 135,80 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1918
Bezugstermin:	nach Vereinbarung
Kaufpreis:	599.000,00 €
Käufercourtage:	Courtage inklusive MwSt.: 3,57 %
Stellplätze:	1

Vereine. Kurze Wege führen z.B. ins Westbad oder zum Sportzentrum an den Kuhberg.

---

## Objektbeschreibung

Sehr gepflegtes und charmantes Haus in der Ulmer Weststadt!

Hier wurde mit sehr viel Liebe zum Detail und mit modernen Materialien ein tolles Eigenheim geschaffen. Das Haus wurde im Jahr 1918 in massiver Bauweise erstellt, das Grundstück ist 232 m<sup>2</sup> groß.

Die Wohnfläche umfasst 135,80 m<sup>2</sup>. Die Nutz- und Wohnflächen sind aufgeteilt in:

KG: Flur, zwei Zimmer (können z.B. auch als Hobbyraum genutzt werden), schönes Badezimmer mit Anschluss Waschmaschine

EG: Eingangsbereich, Flur, Windfang, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer - Übergang zu Büro, Ausstellung und Werkstatt

OG: Flur, Badezimmer, Küche, Wohn-Essbereich mit Kachelofen und Balkon

DG: Vorraum mit Büro, Schlafzimmer mit angeschlossenem Badezimmer

Den Ess- und Wohnbereich kann man sehr gemütlich und geschmackvoll einrichten. Der Riemenboden im Essbereich, handgeschlagenes Eicheparkett im Wohnbereich - hier spürt man die Liebe zum Detail. Der Kachelofen unterstreicht dieses Empfinden von Wärme und Behaglichkeit. Der angeschlossene Balkon wurde vor einigen Jahren vergrößert und bietet viel Platz. Er ist südlich ausgerichtet.

Die Bäder wurden im Lauf der Jahre renoviert und sind sehr gepflegt. Die beiden abgebildeten Einbauküchen sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Dem Haus im Erdgeschoss angeschlossen ist eine kleine Gewerbefläche. Über eine Zwischentür erreichen Sie Büro, Ausstellungsfläche / Verkauf und die Werkstatt.

Im Erdgeschoss ist aktuell ein Zimmer vermietet. Die monatliche Miete beträgt 360,- €; warm. Der Mietvertrag endet voraussichtlich zum 30.06.2020.

Direkt vor dem Haus ist ein Stellplatz ausgewiesen. Zur Benützung erhalten Sie von der Stadt Ulm eine Sondergenehmigung.

Es erwartet Sie ein sehr schönes Einfamilienhaus, mit gepflegter Einrichtung, in der Ulmer Weststadt.

## Ausstattungsbeschreibung

Das Wohngebäude wurde in den Jahren 2002 / 2003 komplett saniert. Elektrische Leitungen, Wasser- und Abwasserleitungen wurden erneuert.

Dach:  
sehr guter Zustand - neu eingedeckt und isoliert in 2010

Fassade:  
sehr guter Zustand - isoliert (16cm) und gestrichen in 2010

Fenster:  
Kunststoffrahmen. zweifach verglast

Badezimmer:  
KG: mit Fenster, Badewanne, Dusche, Waschbecken, Toilette und Anschluss Waschmaschine  
OG: mit zwei Fenstern, Badewanne, Waschbecken, Toilette und Urinal  
DG: mit Fenster, Dusche, Waschbecken und Toilette

Bodenbeläge:  
Riemenboden: Essbereich  
Eiche Parkett: Wohnbereich  
Buche Parkett: zwei Zimmer im Erdgeschoss  
Naturstein Granit: Küche OG, Flur, Dusche im DG  
Fliesen: Küche EG, Badezimmer KG und OG

## Sonstiges

Baujahr: 1918  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befuerung/Energieträger: Gas  
Energieausweistyp: Bedarfsausweis  
Energiekennwert: 129,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Energieeffizienzklasse: D

Für dieses Objekt steht ein virtueller 3-D-Rundgang zur Verfügung. Diesen erreichen Sie über folgenden Link: [www.3d.tentschert.de/6412](http://www.3d.tentschert.de/6412)

Die im Exposé veröffentlichten Grundrisse sind nicht maßstäblich und können vom aktuellen Stand abweichen!

Alle 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



Wohn-Essbereich



Essbereich





Balkon



Küche\_0G



Badezimmer\_OG



Blick aus der Haustür



Eingangsbereich\_EG



Ansicht von oben





Küche\_EG

**TENTSCHERT**



Tentschert Immobilien Präsentation durch FLD+FACT 2017

Grundriss-KG

**TENTSCHERT**



Tentschert Immobilien Präsentation durch FLD&FACT 2017

Grundriss\_EG



Tentschert Immobilien Floorplan durch FLOORFACT 2017

Grundriss\_OG





Tentschert Immobilien Präsentation durch FLD/FACT 2017

Grundriss\_DG