

Stadtnah leben in Ulm-Jungingen, kleines Haus großes Wohngefühl, ideal für Paare und kleine Familien



89081 Ulm

Details

Objekt-ID	89081KEFH199_26	Wohnfläche	ca. 109 m ²
Objektart	Haus	Nutzfläche	ca. 31 m ²
Objekttyp	Einfamilienhaus	Zimmer	4,5
Nutzungsart	Wohnen	Schlafzimmer	3
Vermarktungsart	Kauf	Badezimmer	1
Kaufpreis	275.000,00 €	Grundstücksgröße	ca. 199 m ²
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.	Anzahl sep. WC	2

Wohneinheiten	1	Energieeffizienzklasse	H
Baujahr	1903	Befeuerung	Gas
Verfügbar ab	sofort	Boden	Laminat, Fliesen, Teppichboden
Energieausweis	Bedarfsausweis	Heizungsart	Zentralheizung
Endenergiebedarf	343 kWh/(m²a)	Etagenzahl	2
Energieausweis gültig bis	10.12.2035	Kabel Sat TV	Ja
Baujahr lt.	1903	Stellplätze	1 Freiplatz
Energieausweis		Stellplatzart	Stellplatz im Freien
wesentlicher	Gas	Küche	Einbauküche
Energieträger		Verfügbar ab	sofort

Beschreibung

Dieses liebevoll erhaltene Einfamilienhaus in Ulm-Jungingen blickt auf eine außergewöhnlich lange Geschichte zurück und strahlt eine ganz besondere, persönliche Wohnatmosphäre aus. Die Grundmauern der Immobilie entstanden bereits vor über 120 Jahren. Ursprünglich wurde das Gebäude als Werkstatt einer Wagnerei genutzt, später aufgestockt und zu einem Wohnhaus umgebaut. Bis heute sind viele Details erhalten geblieben, die dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter verleihen. Holzböden, klassische Raumzuschnitte und die gewachsene Struktur schaffen ein behagliches Wohngefühl und erzählen auf ganz eigene Weise von der Geschichte des Hauses.

Das Raumangebot ist kompakt und gut gegliedert. Im Erdgeschoss stehen neben den Wohnräumen eine praktische Speisekammer sowie ein zusätzlicher Abstellraum zur Verfügung. Das Haus ist nicht unterkellert, bietet dafür jedoch neben zwei Abstellräumen einen großzügigen Dachboden mit Tageslichtfenster, der über eine Holzterrasse erreichbar ist und zusätzlichen Stauraum schafft.

Die Freifläche mit Garten wird gemeinsam mit dem Nachbarn genutzt und gepflegt. Eine Parkmöglichkeit befindet sich direkt vor dem Haus. Über 45 Jahre lang wurde die Immobilie von ihren jetzigen Eigentümern bewohnt, gepflegt und instand gehalten. Nun wird das Haus altersbedingt verkauft und wartet darauf, von neuen Eigentümern mit eigenen Ideen und neuem Leben gefüllt zu werden. Wer kein austauschbares Standardhaus sucht, sondern ein Zuhause mit Geschichte, Persönlichkeit und einer angenehmen, bodenständigen Atmosphäre, findet hier eine besondere Gelegenheit.

Das Haus ist bereits frei und kann kurzfristig übernommen werden.

Lage

89081 Ulm-Jungingen, Nähe Ortsmitte

Jungingen, der nördlichste Stadtteil der Stadt Ulm, ist ein beliebter Ort zum Wohnen und Arbeiten. Es besteht eine sehr gute Stadtbusanbindung (Linie 7) nach Ulm. Die Universität, Wissenschaftsstadt (Science-Park) und die Kliniken erreichen Sie in wenigen Fahrminuten mit dem PKW oder mit der Buslinie 13. Die Anbindungen zur B10 zwischen Ulm und Stuttgart und zur A8 zwischen Stuttgart und München sind hervorragend, die Anschlussstelle zur A7 ist in ca. 15 Fahrminuten erreichbar.

Im Ort befinden sich ein Netto-Supermarkt, Bäcker, ein Hausarztzentrum, eine Apotheke, Kindergärten/Kitas und eine Grundschule, das Bundeswehrhallenbad, ein Sportverein, Gastronomien und Banken. Als "Jungingerin" schätze ich die Nähe zu Ulm und zur Natur sehr. Wenn Sie gerne Spazieren gehen, Wandern oder Fahrrad fahren, finden Sie ringsherum viele Wald-, Feld- und Wiesenwege. Für Familien mit Kindern ist die gute Infrastruktur und das Freizeitangebot, vor allem über den Sportverein und dem Fitness-Studio JU-Fit hervorragend. Kindergärten und Grundschule sind sehr beliebt, weiterführende Schulen sind bequem mit dem Bus erreichbar. Im benachbarten Ulm-Lehr ist ein großes E-Center und im nahe gelegenen Ort Dornstadt finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen.

ca. 2 km nach Ulm-Lehr

ca. 4,5 km nach Dornstadt

ca. 7 km zum Münsterplatz nach Ulm

Ausstattung Beschreibung

ca. 1903 Erste Einträge im Grundbuch

ca. 1939 Aufstockung Dachgeschoss ca. 1939

ca. 1990 Bad mit Dusche, Acrylwanne, Waschbecken

ca. 1977 Anbau Windfang

ca. 2005 Gaszentralheizung

ca. 1995 Renovierung und Werterhalt Dach

ca. 2000 Fassade

ca. 2005 Fenster EG mit Rollläden (innen Holz, außen Alu)

ca. 1985 Kunststoff-Fenster OG und DG mit Klappläden

Mit Einbauküche

Technikraum mit Heizung befindet sich hinter dem Bad

Innenwände EG Wohnen verputzt und gedämmt

Restliche Innenwände tapeziert

Kein Keller, dafür Abstellraum, Dachboden und Schuppen

Großzügiger Dachboden 1./2. DG, nicht gedämmt

Alter Elektrik und Wasserleitungen ist nicht bekannt

Teppich (OG), Laminat (Essen/Wohnen)

Unter dem Teppich sind vorwiegend Holzdielen

Fliesen im Windfang, Flur, Bad, Küche, WCs
Kabel-TV über Vodafone

Sonstige Angaben

Pläne und Aufmaß wurden durch einen Architekten professionell angefertigt.

Wohnfläche ca. 109,24 m² (4,5 Zimmer, 2 separate Toiletten, 1 Bad)
Nutzfläche ca. 31,12 m²

Hausgrundstück 73 m² + 1/2 Anteil an der gemeinschaftlichen Fläche von 252 m²

Grundsteuer 78 €/Jahr
Wohngebäudeversicherung 459 €/Jahr

Die zusätzliche Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und dienen lediglich zur Veranschaulichung. Alle Angaben über dieses Objekts basieren auf Auskünften, die wir vom Verkäufer erhalten und den Dokumenten entnommen haben. Für deren inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



2 Ansicht 2



3 AB Garten 1



4 Ansicht 3



5 Ansicht Hauseingang 2



EG Windfang



EG Flur



EG Flur



EG Essen-Wohnen



EG Essen-Wohnen



EG Küche



EG Küche



EG Speis



EG Keller



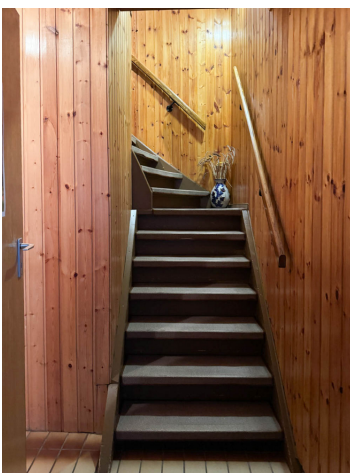
EG Keller



EG Toilette



EG Toilette



EG Treppenaufgang



G Treppenaufgang



OG Bad



OG Bad



OG Bad



OG Bad Technikraum



OG Bad Technikrau



OG Flur



OG Flur



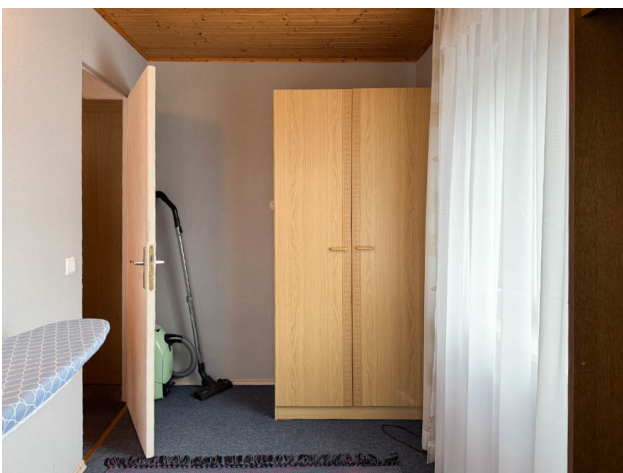
OG Schlafen



OG Schlafen



OG Schlafen Bügelzimmer



OG Schlafen Bügelzimmer



OG Büro



OG Büro



OG Zimmer



OG Zimmer



OG Toilette



OG Toilette



OG Treppenaufgang



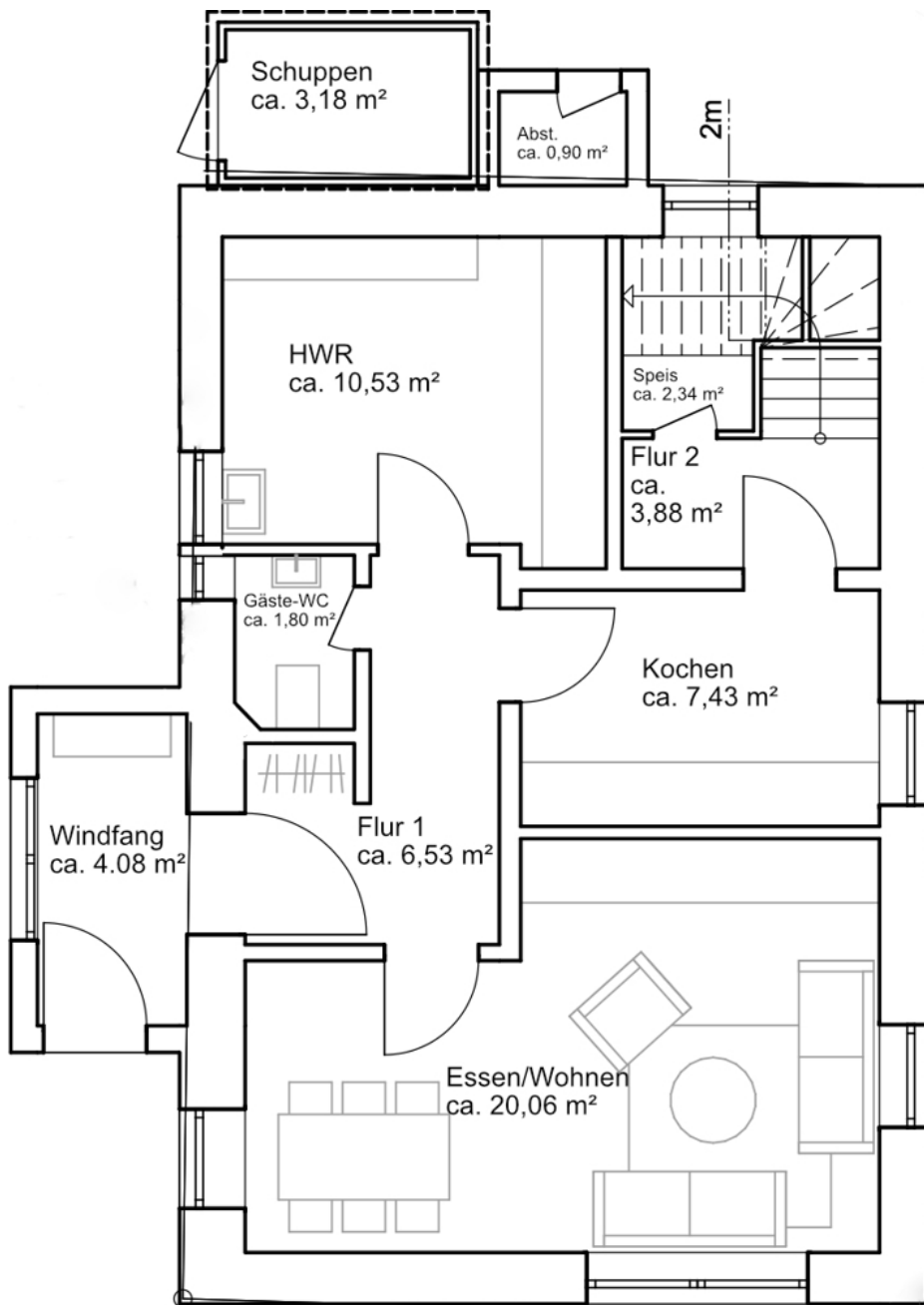
DG Dachboden



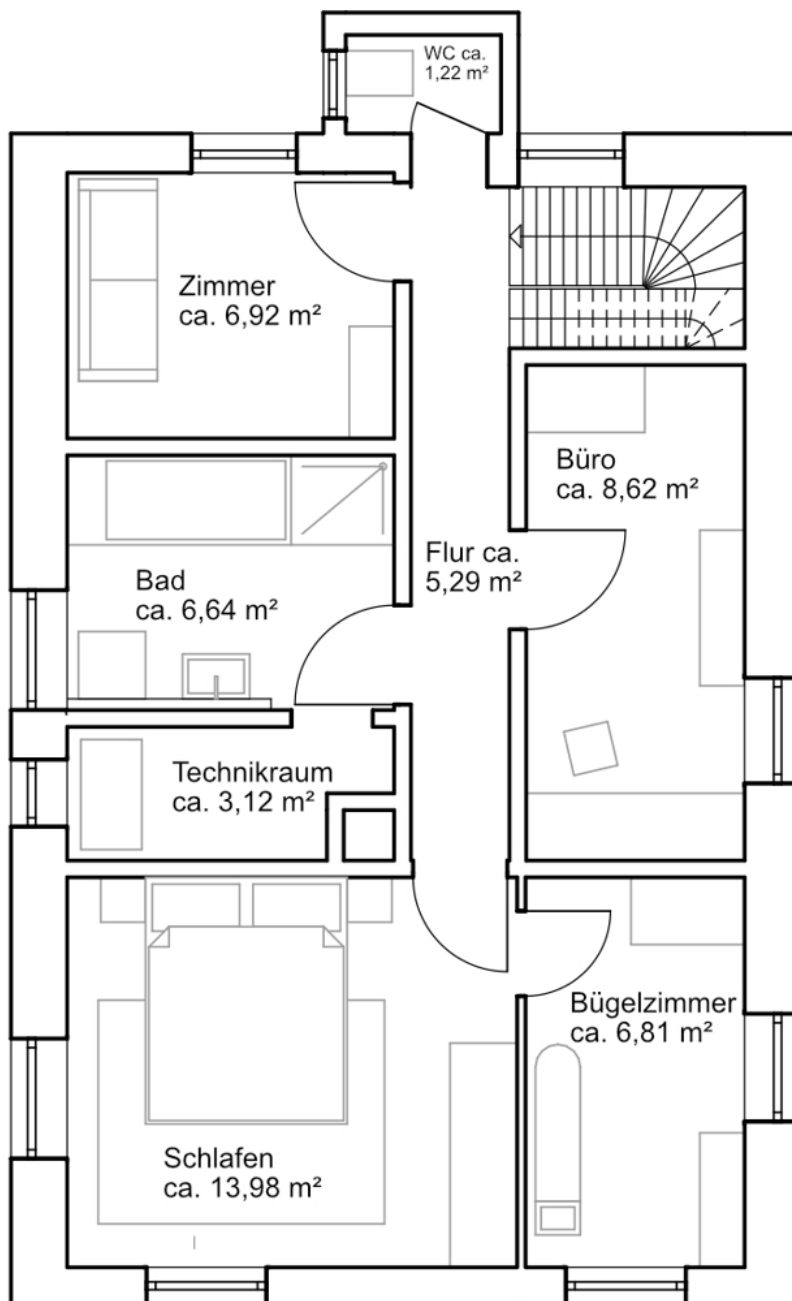
DG Dachboden



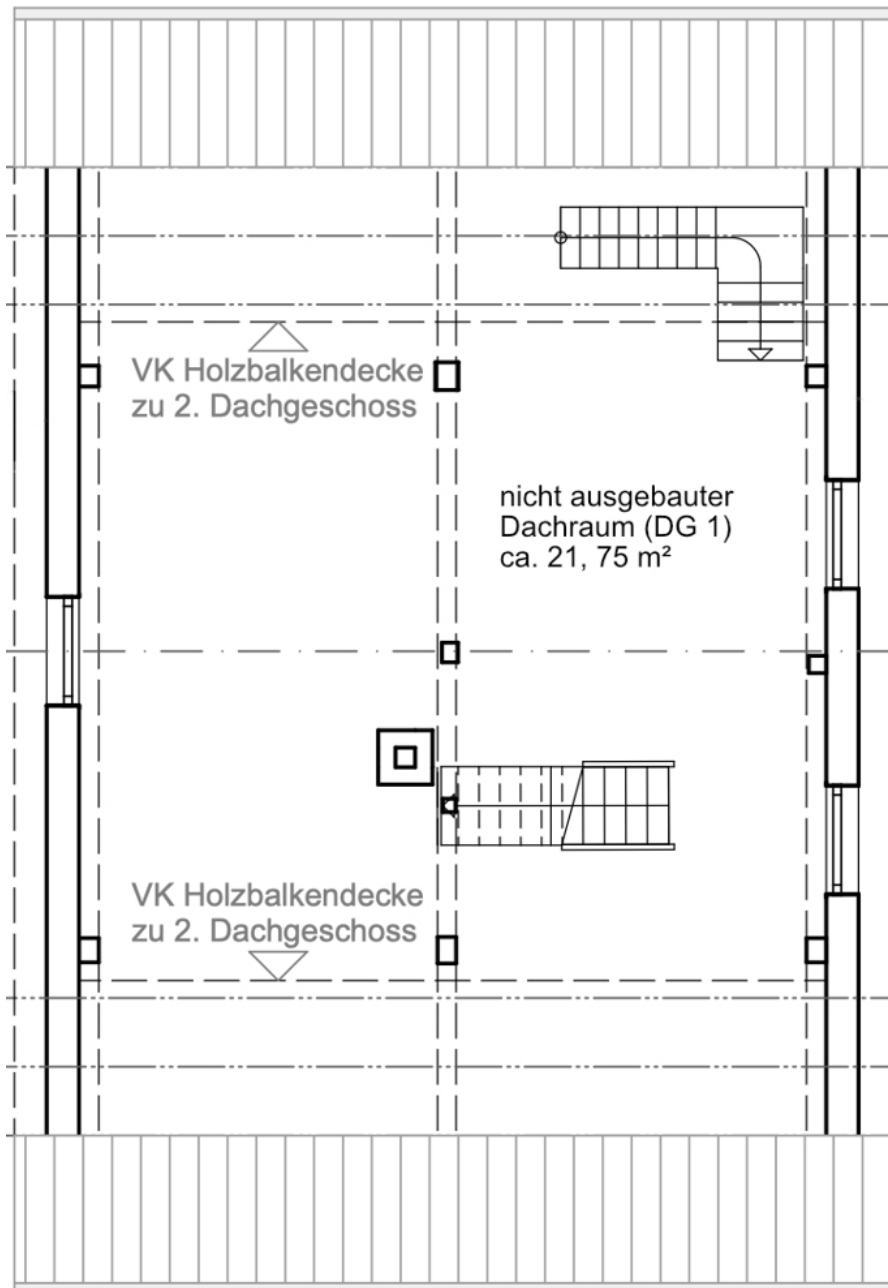
DG Dachboden



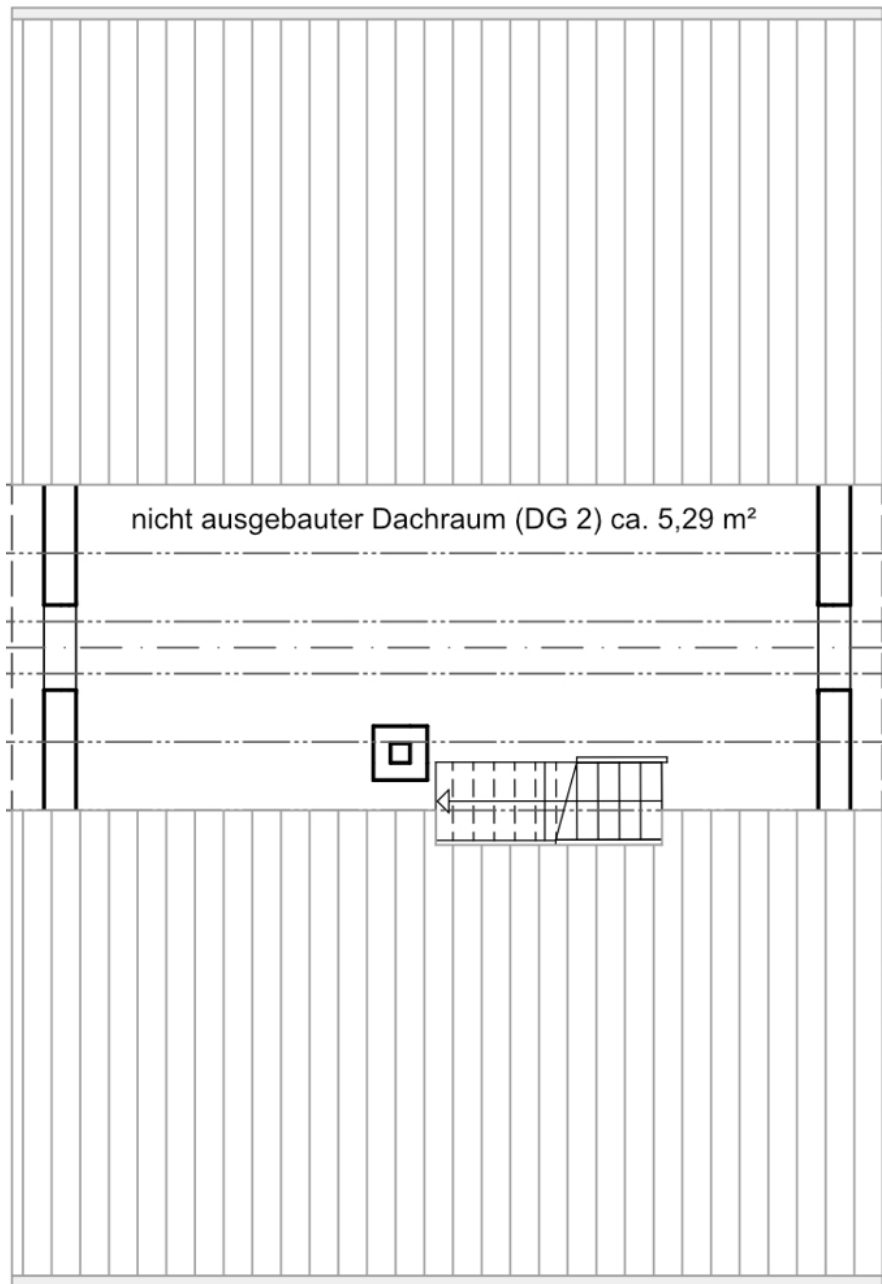
Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG 1



Grundriss DG 2



Lageplan