Einfamilienhaus mit Garage, sehr schöne Lage direkt in Dornstadt, sofort frei, keine Käuferprovision



89160 Dornstadt

Details

Objekt-ID	89160kEFH681_26	Schlafzimmer	6
Objektart	Haus	Badezimmer	1
Objekttyp	Einfamilienhaus	Grundstücksgröße	ca. 681 m²
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl sep. WC	1
Vermarktungsart	Kauf	Wohneinheiten	1
Kaufpreis	439.000,00 €	Baujahr	1956
Wohnfläche	ca. 134 m²	Verfügbar ab	sofort
Nutzfläche	ca. 151 m²	Zustand	Renovierungsbedürftig
Zimmer	7	Energieausweis	Bedarfsausweis

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien

Endenergiebedarf	325,4 kWh/(m²a)	Boden	Teppichboden, PVC
Energieausweis gültig bis	20.09.2036	Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr lt.	1956	Etagenzahl	1
Energieausweis		Kabel Sat TV	Ja
wesentlicher	Öl	Stellplätze	1 Garage
Energieträger		Terrasse	Ja
Energieeffizienzklasse	H	Stellplatzart	Garage
Befeuerung	Öl	Verfügbar ab	sofort

Beschreibung

In einer gefragten Wohnlage direkt in Dornstadt befindet sich dieses Eigenheim. Sehr selten wird in einem so schönen und gewachsenen Wohngebiet wie diesem ein freistehendes älteres Einfamilienhaus verkauft.

Es steht auf einem Grundstück mit viel Platz für individuelle Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten. Der Garten zeigt sich großzügig, grün und wunderbar eingewachsen. Alte Bäume, Sträucher und Hecken schaffen einen geschützten Rahmen und sorgen dafür, dass man sich hier schnell wohl fühlt. Die große Rasenfläche bietet viele Möglichkeiten für Kinder zum Spielen, für Gartenfreunde zum Pflanzen und Gestalten oder einfach für entspannte Stunden im Freien. Besonders schön sind die alten blühenden Apfelbäume und der Kirschbaum, welche im Frühjahr zu einem echten Blickfang werden. Es ist ein Garten, der nicht erst angelegt werden muss, sondern bereits gewachsen ist und dessen Größe und alter Baumbestand seinen besonderen Reiz ausmachen.

Auch die Immobilie, die auf diesem tollen Grundstück steht, ist etwas Besonderes. Ursprünglich waren es zwei separate Wohnungen: Im Erdgeschoss mit 3 Zimmern, Küche und Bad, im Dachgeschoss mit 2 Zimmern, Abstellraum, Küche und Bad (heute nur ein WC). Eine Einzelgarage wurde nachträglich direkt am Keller angebaut. Unmittelbar darüber und vom Wohnzimmer aus zugänglich, befindet sich in sonniger Südwestlage ein großzügiger überdachter Freisitz mit Blick in den Garten. Hier sitzt man geschützt und dennoch mitten im Grünen. Mit insgesamt 5 Zimmern bietet das Haus viel Platz. Damit eignet es sich perfekt für Familien, für Paare mit zusätzlichem Raumbedarf oder für alle, die Wohnen und Arbeiten gerne unter einem Dach miteinander verbinden möchten.

Mit diesem sanierungsbedürftigen Haus in gewachsener Ortslage erwerben Sie eine solide Grundlage mit der Freiheit, daraus Schritt für Schritt ein Zuhause nach Ihren eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten. Die Immobilie wechselt zum ersten Mal seinen Besitzer und soll nun wieder in gute Hände übergehen.

Haben wir Interesse geweckt? Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien

Lage

89160 Dornstadt zählt mit zirka 5.000 Einwohnern zu einer der beliebten Gemeinden im Norden von Ulm und verbindet eine sehr gute Infrastruktur mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Mit den Ortsteilen zusammen beträgt die Einwohnerzahl zirka 9.300.

Familien profitieren von einem guten Bildungsangebot vor Ort. Im Bühl-Schulzentrum befinden sich Grundschule, Werkrealschule und Realschule. Weiterführende Schulen stehen im nahe gelegenen Ulm zur Verfügung und sind auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Für den täglichen Bedarf bietet Dornstadt ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten und kurze Wege. Mehrere Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien sowie Ärzte, Optiker, Blumen-, Schuh- und Bekleidungsgeschäfte sorgen für eine umfassende Versorgung direkt im Ort. Ergänzt wird das Angebot unter anderem durch eine Tankstelle und ein Hallenbad.

Ein besonderer Pluspunkt ist die naturnahe Umgebung. Rund um Dornstadt erstrecken sich weitläufige Felder, Wiesen und Waldgebiete, ideal für Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren. So verbindet Dornstadt auf angenehme Weise eine sehr gute Infrastruktur mit der Nähe zur Natur.

Entfernungen:
ca. 200 m zum nächst gelegenen Kindergarten
ca. 500 m zum Bühl-Schulzentrum
ca. 600 m zum Rathaus
ca. 900 m Einkaufsstrasse Lerchenbergstrasse
ca. 2 km zur A8
ca. 9 km nach Ulm
ca. 76 km Stuttgart Flughafen
ca. 130 km München

Ausstattung Beschreibung

ca. 1956 Bauantragsjahr
ca. 1967 Garagenanbau mit überdachter Terrasse
ca. 1997 größtenteils Fenster erneuert
ca. 1998 Schornsteinsanierung
ca. 1995 Öl-Kessel, 1994 Brenner
ca. 2000 Dach modernisiert, 2 Dachfenster erneuert
ca. 2000 Bad EG modernisiert

Aus dem Baugesuch geht hervor, dass Fundamente und Sockel aus Beton sind, Umfassungen in Hohlblockgemauer und die Dachdeckung in Ziegel.

Elektrik und Wasserleitungen sind sehr wahrscheinlich entsprechend dem Baujahr.

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien

Hauseingang im Nordosten, Terrasse im Südwesten
voll unterkellert mit Kellerzugang von aussen über Garage
Garage unterhalb der Terrasse
weitere Parkmöglichkeiten in der Strasse (Zone 30)
Terrasse mit Glasüberdachung
Ältere Kunststoff-, Teppich- oder Fliesenbeläge
Zwischensparrendämmung im Dachspitz
Öltanks ca. 6.650 Liter
tlws. haben Nachbarhäuser eine Gaszentralheizung
Die Immobilie ist umfassend sanierungsbedürftig

Sonstige Angaben

Die jährliche Grundsteuer beträgt aktuell 468,33 €
Die Garage ist im Kaufpreis enthalten
Keine zusätzliche Käuferprovision!

In der angegebenen Nutzfläche ist die Fläche der Garage und der Dachboden ebenfalls enthalten.

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.

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien



Eingang



Eingang



Garten



Garten



Garten



Garten

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien



Drohnenaufnahme



Drohnenaufnahme



Drohnenaufnahme



Garten im Frühling



Garten im Frühling



Ansicht im Frühling

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien



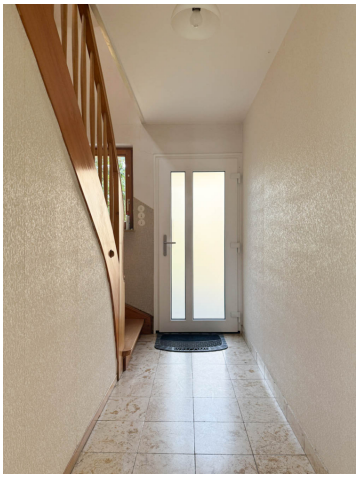
EG Terrasse



EG Terrasse



EG Terrasse



EG Treppenhaus



EG Treppenhaus



1 EG Flur

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien



EG Wohnen



EG Küche



EG Schlafen



EG Zimmer



EG Bad



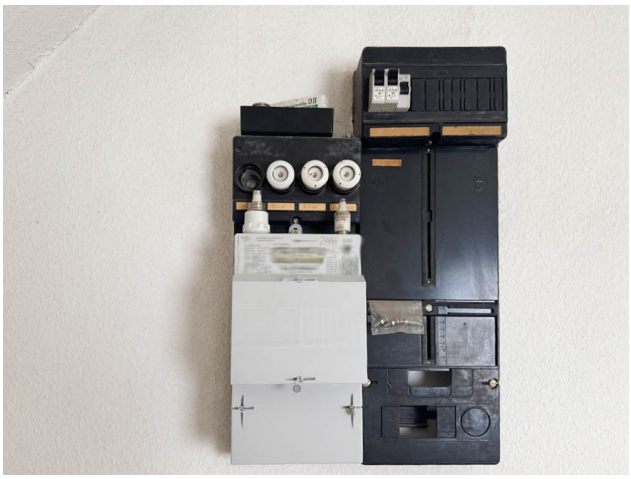
EG Bad

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

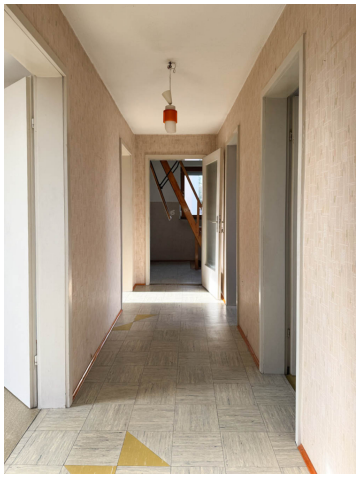
Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien



DG Treppenhaus



DG Strom



DG Flur



DG Schlafzimmer



DG WC



DG Zimmer

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

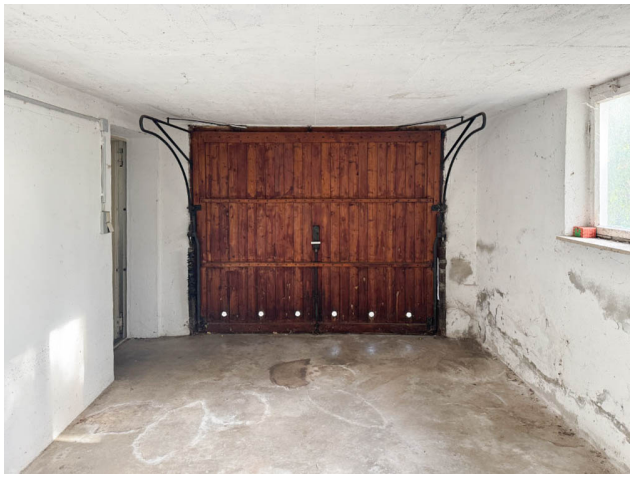
Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien



Dachboden



UG Kellerflur



UG Garage



UG Heizraum



UG Keller



UG Vorraum

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien

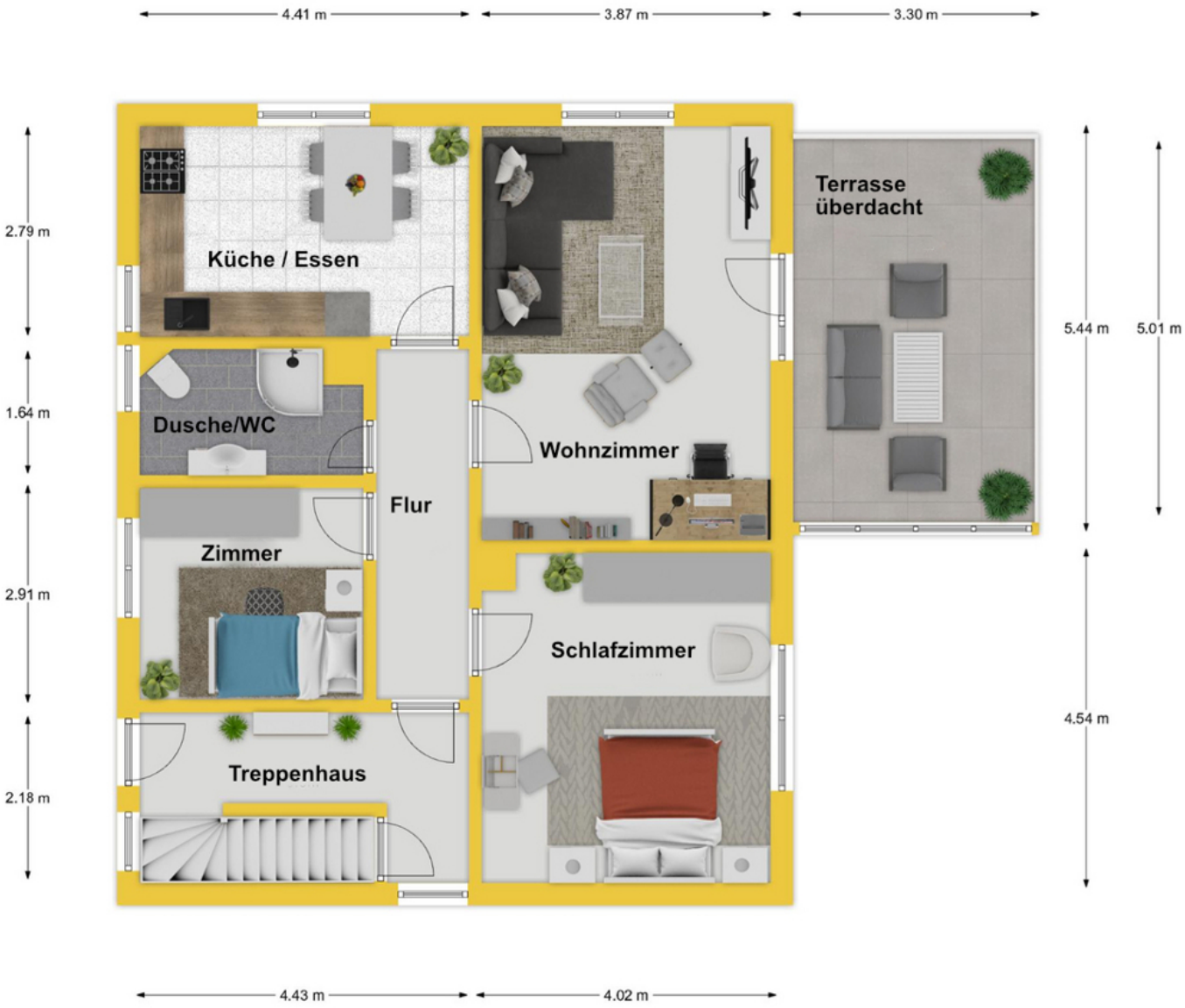


Grundriss EG mit AB

Grundriss EG mit AB

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien

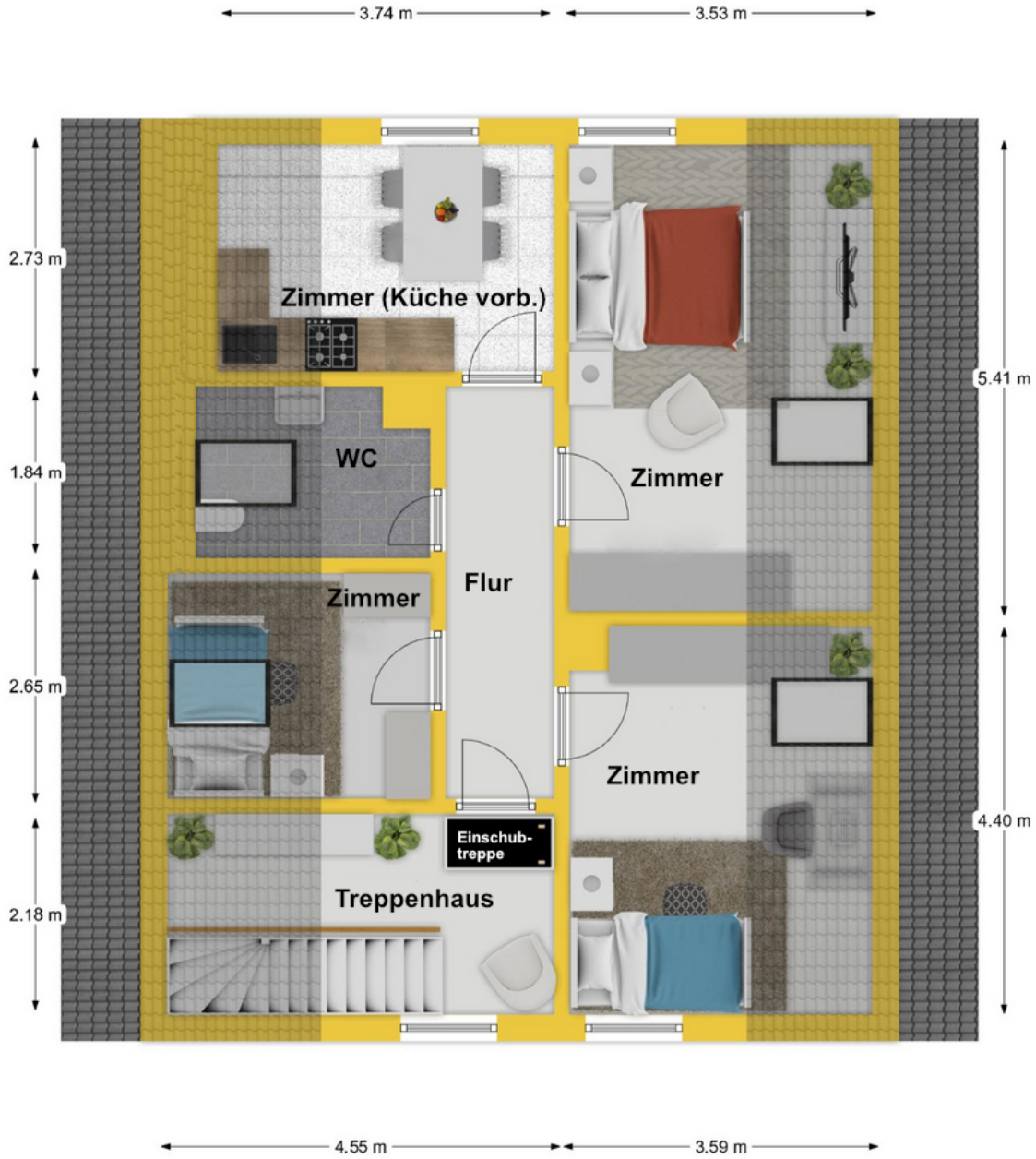


Grundriss EG

Grundriss EG

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien

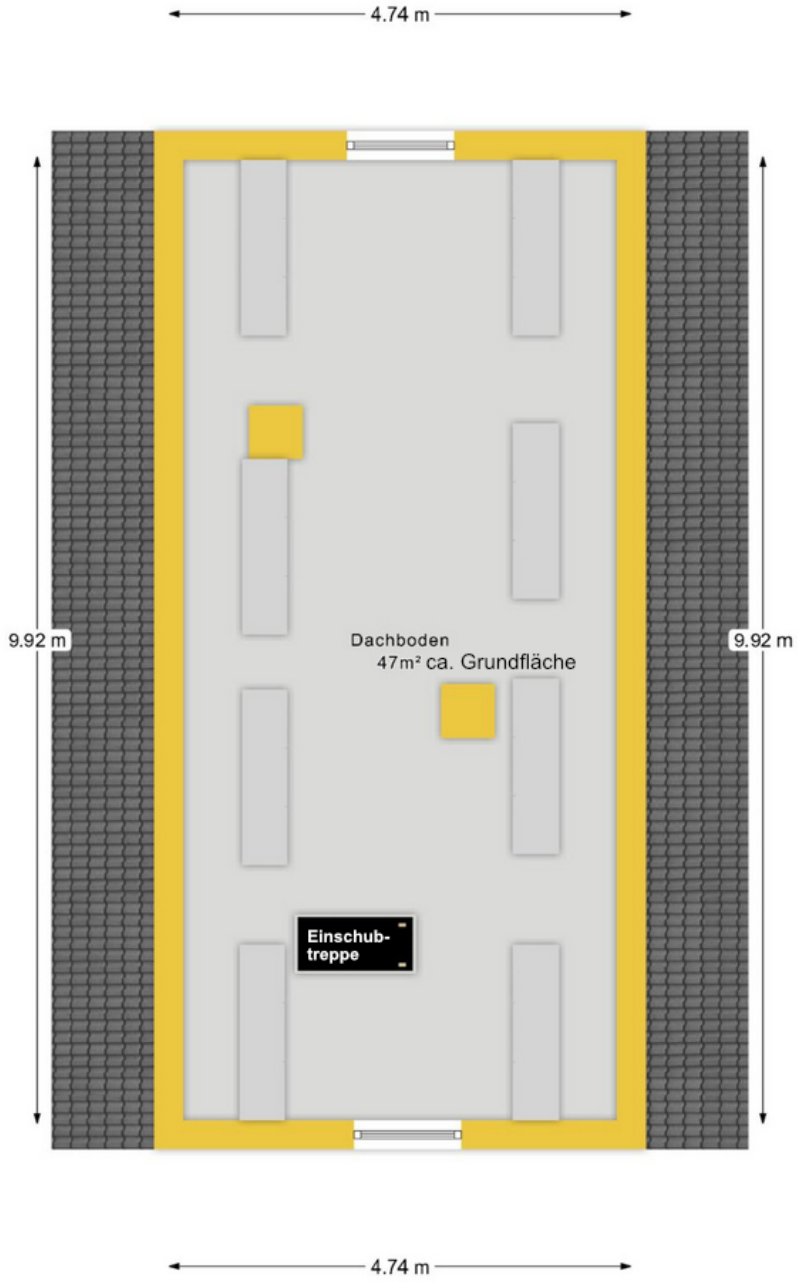


Grundriss DG

Grundriss DG

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien

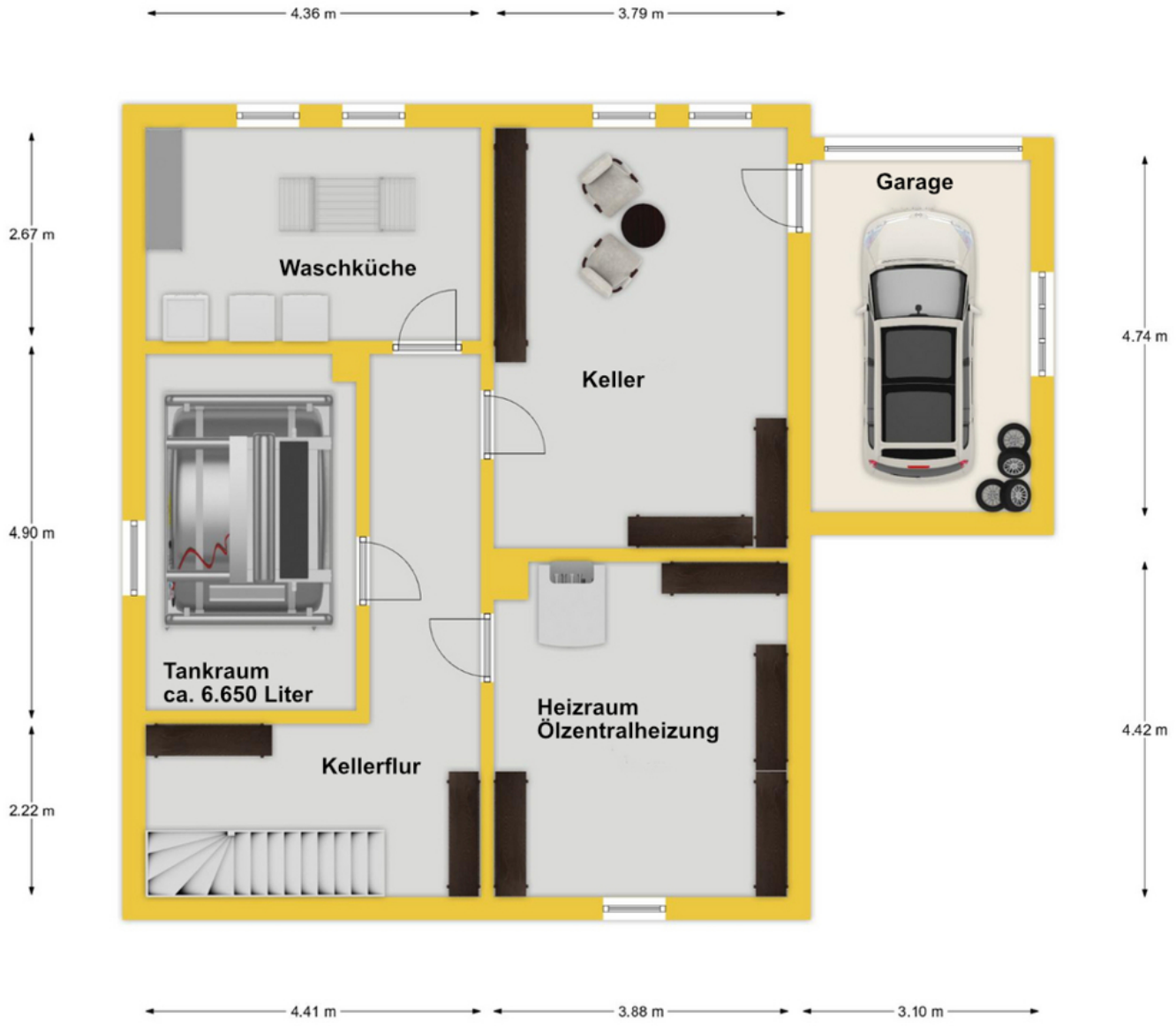


Grundriss Dachboden

Grundriss Dachboden

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien



Grundriss UG

Grundriss UG

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien