IMMO ULM
Susanne Wambach

Neu-Ulm/Jedelhausen großzügig Wohnen auf 1312 m² Traumgrundstück, Doppelgarage, großer Carport uvm.



89233 Neu-Ulm / Jedelhausen

Details

Objekt-ID	89233kEFH1316_26	Zimmer	6,5
Objektart	Haus	Schlafzimmer	5
Objekttyp	Einfamilienhaus	Badezimmer	1
Nutzungsart	Wohnen	Grundstücksgröße	ca. 1.316 m²
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	680.000,00 €	Wohneinheiten	1
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mwst.	Baujahr	1977
Wohnfläche	ca. 280 m²	Verfügbar ab	sofort
Nutzfläche	ca. 240 m²	Zustand	Gepflegt

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

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	204,3 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	26.10.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1977
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	G
Befeuerung	Öl, Holz
Boden	Marmor, Fliesen, Teppichboden

Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Carports 2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Stellplatzart	Carport, Garage
Küche	Einbauküche
Verfügbar ab	sofort

Beschreibung

Ländlich wohnen und trotzdem Neu-Ulm ganz nah wissen! Genau das macht Jedelhausen besonders. Der kleine, von Feldern und Landwirtschaft geprägte Stadtteil hat sich seinen ursprünglichen Dorfcharakter bis heute bewahrt. Dort, wo die Immobilie steht, wohnt man ruhig in einer kurzen Anliegerstraße mit Tempo 30 und genießt ein Umfeld, in dem Grün, Felder und freie Landschaft ganz selbstverständlich zum Alltag gehören.

Dieses freistehende Einfamilienhaus ist alles andere als gewöhnlich. Schon die Architektur mit dem weit auskragenden Dach, den Holz- und Natursteinelementen und der großzügigen soliden Bauweise zeigt den besonderen Stil der Immobilie. Entstanden ist ein großes, und für damalige Verhältnisse hochwertiges Architektenhaus, das sich in seiner Konzeption deutlich von klassischen Einfamilienhäusern dieser Zeit unterscheidet.

Ein echtes Highlight ist das traumhafte, rund 1.312 m² große Grundstück. Viel Grün, Freiflächen und der weitläufige Garten schaffen ein Umfeld, das heute nur noch selten zu finden ist. Die große sonnige Südwestterrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen und bietet viel Platz für lange Sommertage. Der Wintergarten, direkt angrenzend an die Terrasse, schafft einen zusätzlichen, gemütlichen und geschützten Aufenthaltsbereich an kühleren Tagen.

Auch innen setzt sich die Großzügigkeit fort: Mittelpunkt des Hauses ist der weitläufige Wohn- und Essbereich mit seiner offenen Raumgestaltung. Der rustikale Kamin bildet hier einen markanten Blickfang und unterstreicht den individuellen Charakter des Hauses. Besonders prägend ist die für die damalige Zeit außergewöhnlich offene, amerikanisch inspirierte Architektur. Eine Galerie im Dachgeschoss öffnet den Blick hinunter in den Wohn- und Essbereich und verbindet beide Wohnebenen auf eindrucksvolle Weise. Die hohe Raumwirkung vermittelt ein Wohngefühl, das man in Häusern dieser Bauzeit nur selten findet. Im Dachgeschoss ergänzt ein Balkon das Raumangebot und ist durch die Westlage geradezu perfekt, um nach Feierabend den Sonnenuntergang zu genießen.

Dieses Haus ist ideal für Menschen, die viel Platz, ein außergewöhnlich großes Grundstück und eine Architektur mit eigenständigem Charakter suchen oder einfach für alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

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

89233 Neu-Ulm /Jedelhausen

Wer bei Neu-Ulm zunächst an eine städtisch geprägte Lage denkt, erlebt Jedelhausen von einer ganz anderen Seite. Der kleine Stadtteil im Südosten Neu-Ulms zählt nur rund 380 Einwohner und ist bis heute stark von Landwirtschaft, Feldern und einer angenehm dörflichen Bebauung geprägt. Gerade diese Kombination ist eine Besonderheit, wohnen wie auf dem Land und dennoch zu Neu-Ulm gehörend.

Die Immobilie liegt in einer kurzen Anliegerstraße mit Tempo 30 und ist damit angenehm abseits stärker befahrener Durchgangsstraßen. Felder und Wege liegen praktisch vor der Haustür, ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, Fahrradrunden oder einfach für Menschen, die nach Feierabend Ruhe und Weite schätzen. Trotz der ruhigen Lage ist man keineswegs abgeschieden. Die Bushaltestelle im Mühleweg befindet sich nur etwa 200 Meter entfernt. Von dort bestehen Verbindungen in Richtung Neu-Ulm und Ulm. Der Bahnhof Gerlenhofen liegt rund 3 km, Einkaufsmöglichkeiten befinden sich bereits in etwa 2,5 bis 3 km Entfernung. Kindergarten und Grundschule sind im benachbarten Reutti ebenfalls schnell erreichbar. Zur A7 sind es rund 4,4 km, sodass auch die überregionale Verkehrsanbindung gut ist.

Das Besondere an dieser Lage: Hier bekommt man etwas, das im Raum Ulm/Neu-Ulm zunehmend selten geworden ist – ein kleines, gewachsenes Dorf mit viel Grün und überschaubarem Verkehr, verbunden mit den kurzen Wegen und der Infrastruktur einer großen Kreisstadt.

ca. 200 m Bushaltestelle Mühleweg
ca. 850 m Kindergarten in Reutti
ca. 1,6 km Grundschule in Reutti
ca. 2,5 - 3,0 km Einkaufsmöglichkeiten
ca. 3 km Bahnhof Gerlenhofen
ca. 4 km Senden
ca. 4,4 km zur A7
ca. 8,3 km zum Neu-Ulmer Rathaus
ca. 10 km Stadtmitte Ulm

Ausstattung Beschreibung

1977 Bauantragsjahr, 1980 Erstbezug
Sehr schöner Schiffsbodenparkett im Wohn-/Essbereich
Sonnige große Südwestterrasse im EG, Westbalkon im DG
Offener rustikaler Kamin im Wohn-/Essbereich
2002 Baujahr Ölzentralheizung (Brennwerttechnik)
2005 Einbau Ölzentralheizung mit Thermosolarunterstützung
und einem 800 Liter Warmwasserspeicher
ca. 13000 Liter Heizöltank (bisher Verbrauch/Jahr ca. 4500 Liter)
2006/11 PV-Anlage, Generatorleistung 13,25 kWp
1990 Anbau Wintergarten ca. 22 m^2, beheizt mit Teppich, Kamin

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

ca. 15 Jahren Erneuerung Dachfenster
ca. 20 Jahre Einbauküche
ca. 36,5 cm Aussenwände Klimaporziegelmauerwerk
ca. 24 bzw. 11,5 cm Innenwände Wabensteinmauerwerk
Decken aus Stahlbetonmassivplatten
Natursteinvormauerungen im Erdgeschoss
Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden
Entspr. dem Baujahr sind u.a. Dach, Wasserleitungen, Elektrik, Holzfenster
Altersgerechtes modernisiertes Bad mit 2 Waschbecken, WC, Bidet, Wanne, bodengleiche Dusche, Handtuchheizkörper und Fußbodenheizung
Schlafräume mit Teppichböden
Voll unterkellert, beheizter Hobbykeller
Sauna mit Dusche im Untergeschoss (Waschraum)
Doppel-Garage im Haus und über Keller zugänglich
Doppel-Carport vor dem Haus
Noch mehr Parkflächen im Hof
Vodafone im Haus

Sonstige Angaben

Grundsteuerbescheid 2025: 463,16 €

Die zusätzliche Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. Mwst.) aus dem beurkundeten Kaufpreis, fällig und verdient mit Kaufvertragsabschluss. Für den Verkäufer entsteht ebenfalls eine Provision in gleicher Höhe.

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



Grundstück



Grundstück



Grundstück



Garten



Carport



Garage

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



Terrasse Süd



Hofzufahrt



Hauszugang



EG Galerieblick



EG Essen-Kaminbereich



EG Wohnen

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

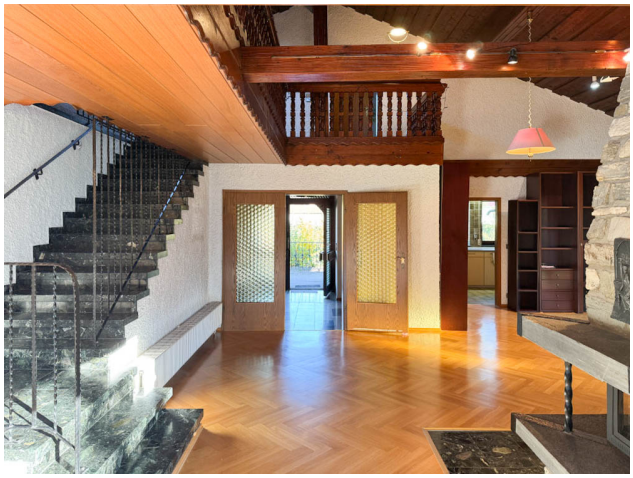
Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien



EG Wohnen



EG Essen-Kaminbereich



EG Treppenaufgang



EG Wintergrten



EG Wintergarten



EG Küche

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 Küche



EG Schlafen



EG Bad



EG Bad



EG Bad



EG Gästezimmer

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 Galerie



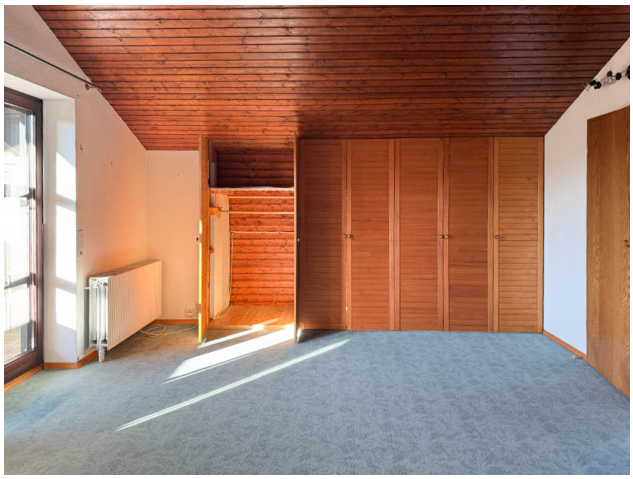
DG Galerie



DG Galerie



DG Schlafen



DG Schlafen



DG Schlafen Balkon

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 Zimmer links



DG Zimmer rechts



DG Zimmer rechts



UG Flur



UG Hobbyraum



UG Hobbyraum

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



UG Sauna-Dusche-Waschen



UG Vorratskeller



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



Grundriss EG/AB

Grundriss Aussenbereich

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

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