

Ulm-Jungingen Ein- oder Zweifamilienhaus mit traumhaftem Garten - ein Paradies für Naturfreunde!



89081 Ulm

Details

Objekt-ID	89081kZFH1192_26	Käuferprovision	3,57 % inkl. Mwst.
Objektart	Haus	Wohnfläche	ca. 182 m ²
Objekttyp	Einfamilienhaus	Zimmer	7,5
Nutzungsart	Wohnen	Schlafzimmer	5
Vermarktungsart	Kauf	Badezimmer	2
Kaufpreis	650.000,00 €	Grundstücksgröße	ca. 1.192 m ²

Anzahl sep. WC	1	Befeuerung	Öl, Holz
Wohneinheiten	2	Boden	Fliesen, PVC
Baujahr	1976	Heizungsart	Zentralheizung
Verfügbar ab	01.12.2026	Etagenzahl	2
Zustand	Gepflegt	Kabel Sat TV	Ja
Energieausweis	Bedarfsausweis	Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Endenergiebedarf	282,5 kWh/(m²a)	Terrasse	Ja
Energieausweis gültig bis	13.10.2036	Stellplatzart	Stellplatz im Freien, Garage
Baujahr lt.	1976	Küche	Einbauküche
Energieausweis		Verfügbar ab	01.12.2026
wesentlicher	Öl		
Energieträger			
Energieeffizienzklasse	H		

Beschreibung

Ein Paradies für Naturfreunde mit einem Garten, soweit das Auge reicht! Viel Freiraum, reichlich Platz, idyllisch und urgemütlich - das sind die Eigenschaften dieses Eigenheims, passend für eine oder auch zwei Familien.

Die Immobilie befindet sich in Ortsrandlage von Jungingen in einem gewachsenen Wohngebiet. Sie ist in einem gepflegten Zustand, der sofort spürbar ist. Ob als Familie oder als Pensionäre, das barrierearme Wohnen ist äußerst komfortabel. Der Wohnbereich strahlt eine schöne Behaglichkeit aus - nicht zuletzt auch wegen dem offenen Kamin. Besonders gemütlich ist es auch auf der großzügigen Terrasse in Südlage, die teilweise überdacht und uneinsehbar ist und ebenfalls einen offenen Kamin besitzt.

Ein besonderes Highlight ist der wunderschön eingewachsene Garten mit viel Grünfläche, üppigen Büschen, Gemüsebeeten, Blumenrabatten und einem alten Baumbestand, der im Sommer wohlthuenden Schatten spendet - romantisch und ursprünglich, kein durchgestylter Garten, sondern ein Stück Natur. Ein kleines Refugium zum Seele baumeln lassen ist das Gartenhäuschen mit der gemütlichen Sitzbank davor.

Das teilweise unterkellerte Haus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten durch den Hobbyraum, einer Werkstatt, einem praktischen Vorratskeller zum Lagern von Lebensmitteln sowie einem Heiz- und Waschraum. Die Einzelgarage und der separate Stellplatz sind wenige Meter vom Haus entfernt. Dieses Haus ist perfekt für all jene, die Wert auf ein gepflegtes Äußeres, eine solide Bauweise und ein gemütliches Wohnambiente legen. Ein Zuhause, das Komfort, Natur und Großzügigkeit in einer familienfreundlichen Lage vereint.

Lage

89081 Ulm-Jungingen, in Ortsrandlage

ca. 2,5 km nach Ulm-Lehr

ca. 4,5 km nach Dornstadt

ca. 7 km zum Münsterplatz nach Ulm

Jungingen, der nördlichste Stadtteil der Stadt Ulm, ist ein beliebter Wohn- und Arbeitsort mit hoher Lebensqualität. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Stadtbuslinie 7 bringt Sie bequem ins Zentrum von Ulm, während Sie mit der Linie 13 schnell zur Universität, zur Wissenschaftsstadt, zur S-Bahn und zu den Kliniken gelangen. Auch mit dem Auto sind diese Ziele in wenigen Minuten erreichbar. Die Verkehrsanbindungen könnten kaum besser sein – über die nahegelegene B10 erreichen Sie Stuttgart zügig, und auch die Autobahnen A8 (Richtung Stuttgart und München) sowie A7 sind schnell erreichbar. Die A7-Anschlussstelle liegt nur etwa 15 Fahrminuten entfernt.

Vor Ort bietet Jungingen alles, was man für den Alltag braucht: ein Supermarkt, ein Bäcker, ein modernes Hausarztzentrum, eine Apotheke, Kindergärten und eine Grundschule, ein aktiver Sportverein, ein Fitnessstudio, gastronomische Angebote und mehrere Banken. Als "Jungingerin" schätze ich besonders die ideale Kombination aus Stadtnähe und Naturverbundenheit. Wer gerne spazieren geht, wandert oder mit dem Fahrrad unterwegs ist, findet rund um Jungingen ein weit verzweigtes Netz an Feld-, Wald- und Wiesenwegen.

Für Familien mit Kindern bietet der Ort eine ausgezeichnete Infrastruktur. Die Kindergärten und die Grundschule genießen einen sehr guten Ruf, weiterführende Schulen sind unkompliziert mit dem Bus erreichbar. Im benachbarten Ulm-Lehr befindet sich ein großes E-Center, und auch im nahen Dornstadt gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und ein Hallenbad.

Nicht zuletzt ist der Ulmer Norden für seine vielen Sonnenstunden bekannt – hier scheint gefühlt die Sonne am längsten. Besonders beeindruckend sind die Sonnenauf- und -untergänge, die Sie bei einem Spaziergang durch die umliegenden Felder genießen können.

Ausstattung Beschreibung

1976 Bauantragsjahr

1989 Dachgeschossausbau genehmigt

1997 Heizkesselerneuerung (ÖZH)

1999 Erweiterung Essbereich

2006 Garagendach neu gedeckt

2009 Kunststoff-Öltanks 4 x ca. 1000 L

2011 Tausch Dachfenster

2013-2020 Fenster Wohnen und 3 weitere, Fenstersicherungen

2017 Fassadensanierung (keine Dämmung)

2021 Entkalkungsanlage

2021 Erneuerung Eingangstür

Massive Bauweise
Ölzentralheizung
Fußbodenheizung, komplett Fliesenböden
Offener Kamin im Wohnzimmer und Terrasse
Mit Einbauküche
Holzfenster mit Rollläden
Teilunterkellerung mit Kelleraussenaufgang
Einzelgarage und Stellplatz im Freien

Entsprechend dem Baujahr (1976) und dem Jahr des DG-Ausbaus (1989) sind die beiden Bäder und Toilette, Fliesenböden, tlws. Fenster, Heizleitungen, Wasser- und Elektroleitungen, Dach und der energetische Standard.

Sonstige Angaben

- * Sehr schöne idyllische und naturnahe Ortsrandlage
- * Geschützt und geborgen - großes eingewachsenes Grundstück
- * 5,5-Zi.-Wohnung im EG mit ca. 126 m²
- * 2-Zi.-Wohnung im DG mit ca. 56 m², erweiterbar um 28 m²
- * Stauraum und Hobbyraum im UG mit Kelleraussenaufgang
- * EBK, Gartenhütte, Einzelgarage u. Stellplatz im Freien inklusive

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.



Garten



Garten



Garten



Garten



Terrasse



Ansicht



Hauseingang



EG Windfang



EG Toilette



EG Wohnen



EG Wohnen



EG Wohnen



EG Wohnen



EG Essen



EG Küche



EG Küche



EG Eltern



EG Arbeiten



EG Kind



EG Kind



EG Bad



OG Wohnen-Essen-Kochen



OG Wohnen-Essen-Kochen



OG Wohnen-Essen-Kochen



OG Schlafen



OG Abstellraum



OG Duschbad



OG Duschbad



UG Flur



UG Flur



UG Hobbyraum



UG Vorrat



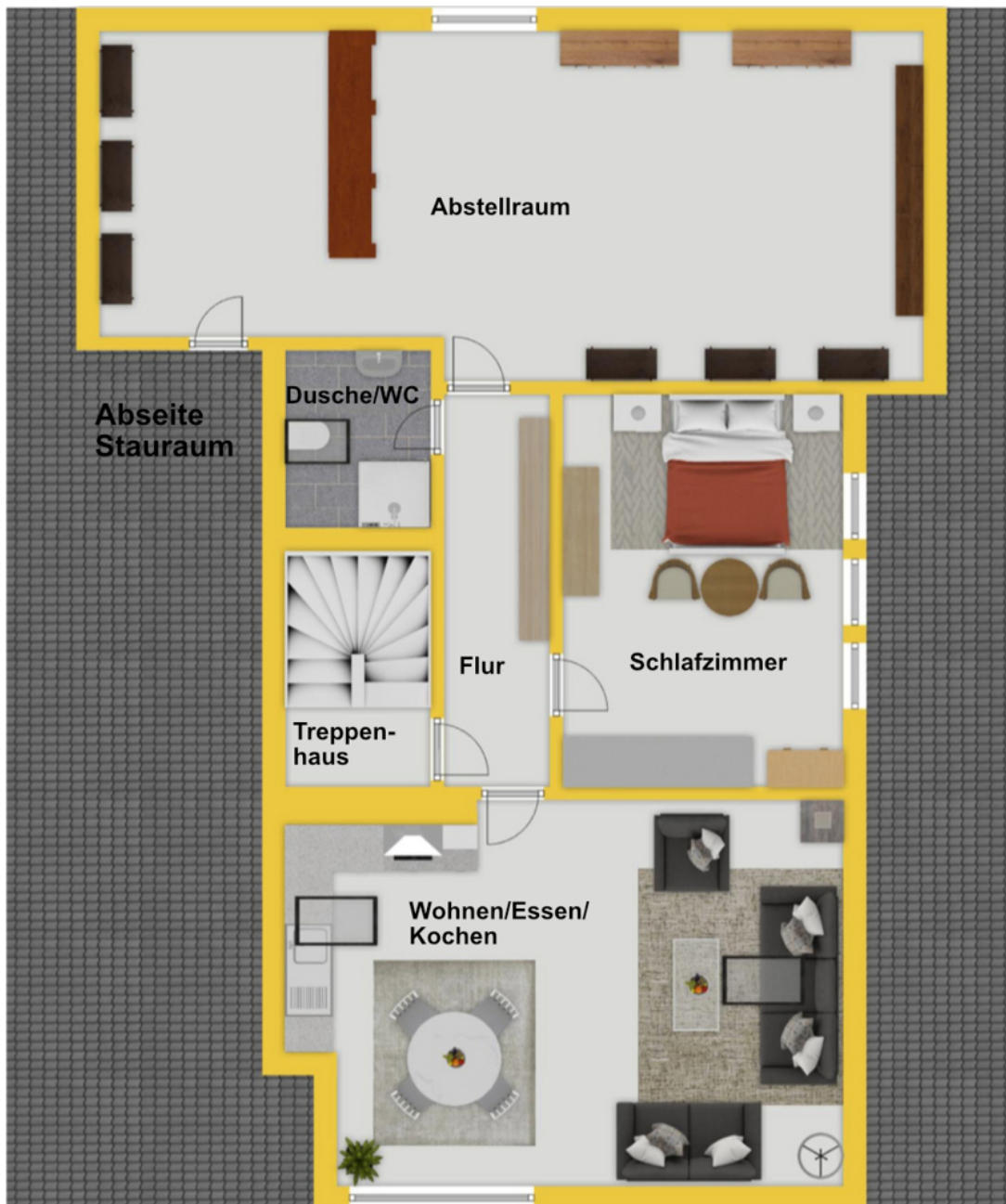
UG Werkstatt



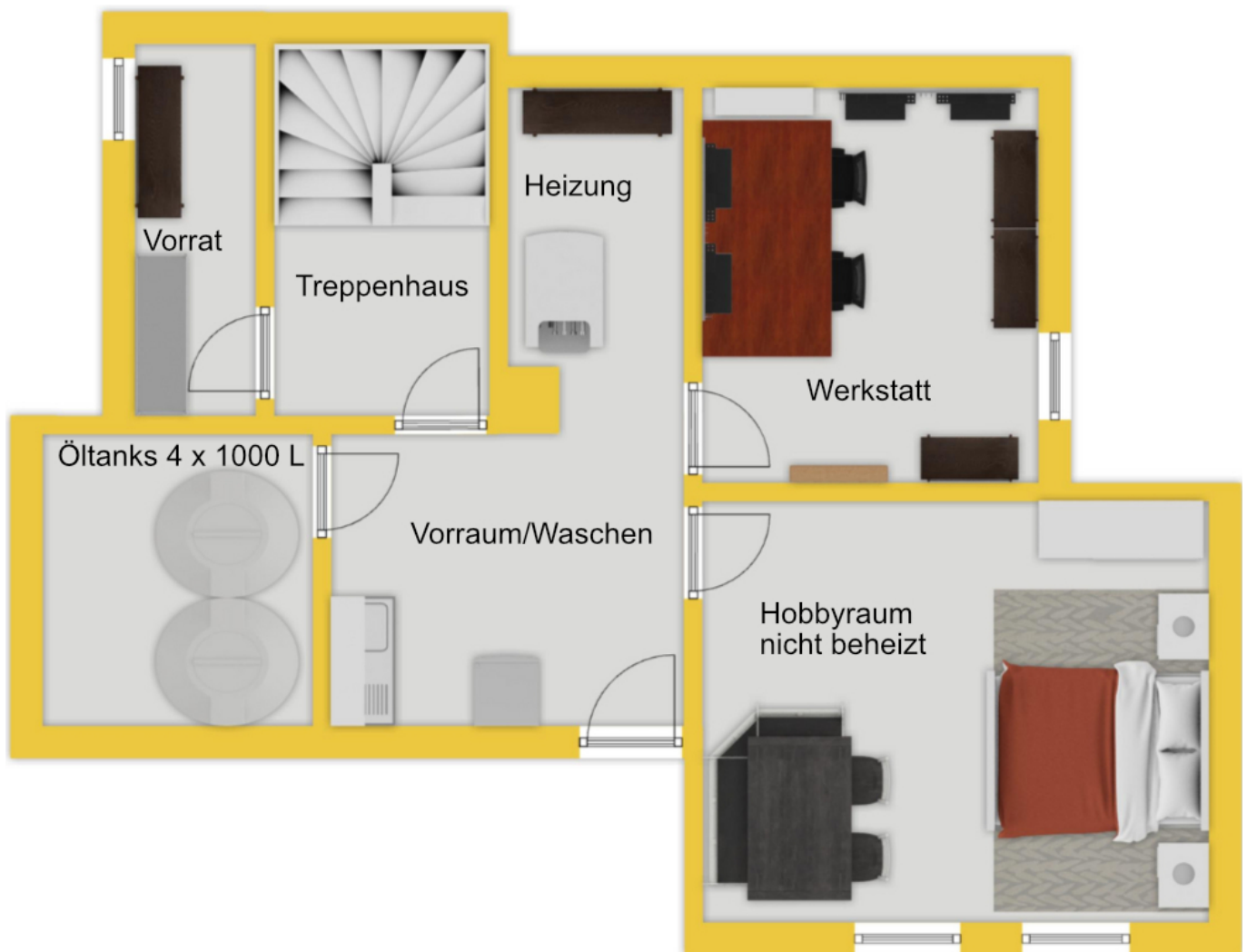
EG mit Garten



EG



DG



UG