

Exposé

Einfamilienhaus in Ulm

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Doppelgarage



Objekt-Nr. OM-400149

Einfamilienhaus

Verkauf: **775.000 €**

Ansprechpartner:
Fr. Braun, Hr. Schlegel

Am Hohen Rain 132
89079 Ulm
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	662,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	207,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	31,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1999 befindet sich in einer ruhig gelegenen Sackgasse im beliebten Ulmer Stadtteil Donaustetten. Das Haus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung sowie den sehr gepflegten Gesamtzustand.

Auf einer Wohnfläche von ca. 207 m² und 31 m² Nutzfläche bietet das Haus viel Platz für eine Familie mit mehreren Kindern. Es ist vollständig unterkellert, inklusive einer unterkellerten Doppelgarage mit Dachboden, und besticht durch zahlreiche durchdachte Details. Das Grundstück mit 662 m² Fläche bietet viel Freiraum, Privatsphäre und eine attraktive Süd-West-Ausrichtung.

Besonders hervorzuheben ist der 2023 neu errichtete Kaltwintergarten, der die überdachte Terrasse erweitert und zusätzlichen Wohnkomfort im Außenbereich schafft.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- Schlafzimmer
- Kleines Bad
- Großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen
- Offenes Esszimmer
- Küche
- Abstellraum
- Windfang & Flur

Obergeschoss:

- Elternzimmer
- 3 Kinderzimmer
- Badezimmer
- Überdachter Südbalkon (zugänglich über 2 Schlafräume)

Kellergeschoss:

- Großer Hobbyraum (teilbar)
 - Sauna mit Dusche (Einbau 2017)
 - WC
 - Waschraum
 - Abstellraum
 - Flur
 - Technikraum
 - Werkstatt unter der Garage mit Montagegrube, Zugang vom Keller und der Garage
-

Ausstattung & Highlights

- Fußbodenheizung im EG (außer SZ), teilweise im OG & KG
- Zwei Kaminöfen (EG & KG)
- Großzügiges, helles Treppenhaus
- Überdachter Südbalkon
- Überdachte Süd-West-Terrasse mit Kaltwintergarten (2023)
- Sauna mit Dusche (2017)
- Neue Gasheizung mit Solaranlage (2022)
- Neue Hofeinfahrt & Gartengestaltung (2021)
- Fassadenanstrich & Dachuntersicht erneuert (2021)
- E-Ladestation in der Garage
- Große gepflasterte Hofeinfahrt
- Doppelgarage unterkellert mit Dachboden
- Werkstatt mit Montagegrube
- Massiver Ziegelkeller aus Liapor (kein Beton)
- Fliegenschutzgitter an Fenstern
- Gewächshaus
- Getrennter Schuppen (Brennholz, Geräte, Grill)
- Brunnenwasser für Gartenbewässerung
- Überdachter Fahrradraum hinter der Garage

Energieausweis

- Art: Verbrauchsausweis
- Endenergieverbrauch: 88,4 kWh/(m²·a)
- Energieträger: Gas / Solar
- Baujahr: 1999 / Heizung 2022

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Lagebeschreibung

Das Haus befindet sich im familienfreundlichen Stadtteil Ulm-Donaustetten, einem der begehrten Wohngebiete im Süden von Ulm. Die ruhige Sackgassenlage bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit, ideal für Familien mit Kindern.

In Donaustetten genießen Sie ländliche Ruhe bei gleichzeitig hervorragender Anbindung:

- Bushaltestelle und Bahnanschluss in wenigen Minuten erreichbar
- Ulmer Innenstadt ca. 10 Minuten mit dem Auto
- Anschluss an die B30 und A7 in kurzer Entfernung
- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe
- Donau, Spazier- und Radwege sind fußläufig erreichbar

Die Lage kombiniert perfekt Wohnen im Grünen mit Stadtnähe und Infrastruktur – ideal für Familien, die ein hochwertiges Zuhause in naturnaher Umgebung suchen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	88,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

