

Exposé

Wohnung in Ulm

Zentral Wohnen oder Arbeiten – direkt an der Donau!



Objekt-Nr. OM-439179

Wohnung

Verkauf: **720.000 €**

Ansprechpartner:
D. Guthier

Herdbruckerstrasse 30
89073 Ulm
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1982	Hausgeld mtl.	593 €
Etagen	4	Übernahme	sofort
Zimmer	7,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	151,00 m²	Etage	3. OG
Nutzfläche	151,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Räumlichkeiten im 3. OG eines modernen Mehrparteienhauses aus dem Jahr 1982 bieten mit einer Nutzfläche von 151 m² und großzügigen Fensterfronten nach Süden und Norden eine lichtdurchflutete, inspirierende Umgebung mit herrlichem Blick auf die Donau, die Stadtmauer und die Altstadt. Der Zugang erfolgt bequem über einen Aufzug oder das Treppenhaus.

Die Einheit wurden bislang als Büro genutzt und zeichnen sich durch eine hochwertige Materialwahl und sorgfältige Gestaltung aus.

Den mit Schiebetüren separierten 5 Einzelräumen sowie einem großen (Besprechungs-)raum ist ein großzügiger Empfangs- bzw. Gemeinschaftsbereich mit offener Küche (Einbauküchenzeile) vorangestellt. Die Einheit ist derzeit mit zwei separaten WCs ausgestattet.

Der offene Grundriss ermöglicht einen Umbau zur Wohnung ohne besondere Zustimmung der Miteigentümer und ohne Genehmigung der Baurechtsbehörde, mit vertretbarem Aufwand und in kurzer Zeit realisierbar – es liegen sogar bereits entsprechende Pläne vor (siehe Grundrisse).

Das Haus hat Mischnutzung; in den 4-stöckigen Gebäude wird das EG derzeit von einer italienischen Eisdiele und die restlichen Stockwerke als Praxen, Kanzleien bzw. Wohnungen genutzt.

Ausstattung

- offener Grundriss mit freien Gestaltungsmöglichkeiten
- Aufzug
- Kellerräume
- Einbauküchenzeile mit Kühlschrank und Spülmaschine
- 2 separate WCs
- Fensterfronten mit Nord-, Süd- und Ostausrichtung und Blick auf die Donau
- hochwertiger Teppichbelag in guten Zustand in der gesamten Einheit
- Deckenleuchten in allen Räumen
- Ausreichend Stauraum bei Büronutzung durch Einbauregale bzw. -schränke
- Bis zu 3 TG Stellplätze in der Nähe optional anmietbar

Fußboden:

Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die sonnige Einheit befindet sich in der Herdbruckerstraße – einer der renommiertesten Adressen in der Ulmer Altstadt, in bester Innenstadtlage. Direkt an der geschichtlich bedeutungsvollen Stadtmauer gelegen, mit unverbaubarem Blick auf die Donau, zentral und doch ruhig.

Die unmittelbare Nähe zur Ulmer Fußgängerzone bietet eine sehr gute Infrastruktur: Restaurants, Cafés, Bäckereien, Banken, Hotels und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Distanz.

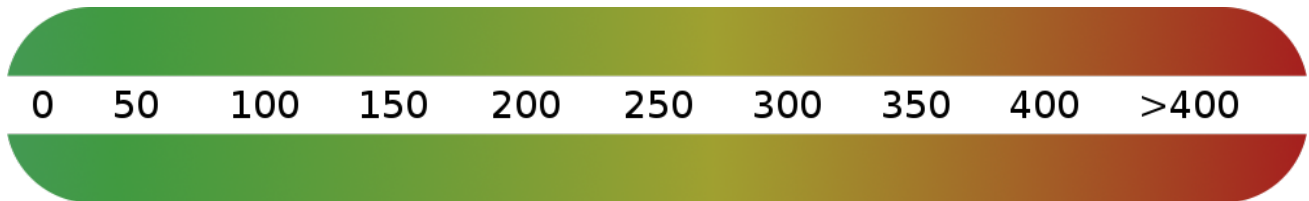
Das grüne Donauufer und die Donauauen laden direkt am Haus zu Spaziergängen ein.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	79,70 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Direkt an der hist. Stadmauer

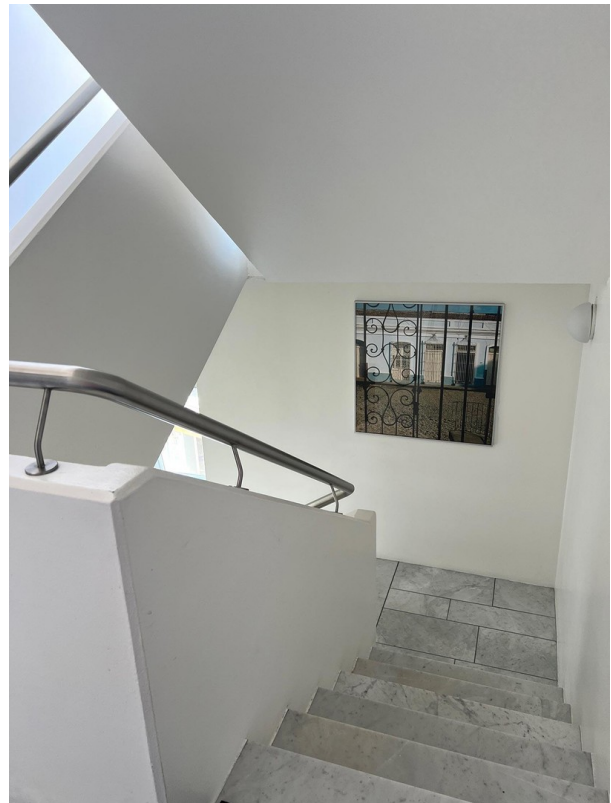
Exposé - Galerie



Blick von der Donaustraße



Aufzug



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Eingang (inzw. ohne Tressen)



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Küchenzeile



Raum 01

Exposé - Galerie



Raum 02



Raum 03

Exposé - Galerie



Raum 04



Raum 05

Exposé - Galerie



Raum 06 (Blick zum Glaserker)



Raum 06 (Blick zum Eingang)

Exposé - Galerie



Raum 06 (Blick zu Raum 05)



WC 01



WC 02

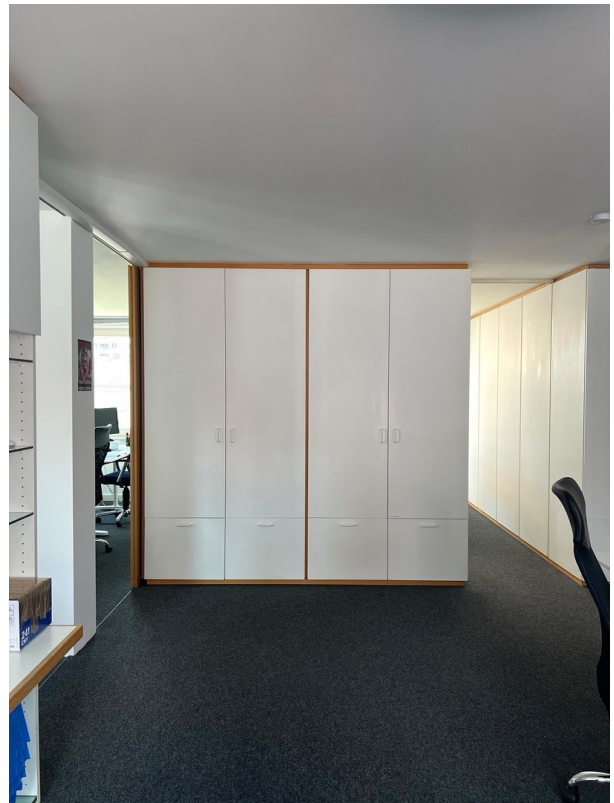
Exposé - Galerie



Schiebetür/en (Pinnwände)



Einbauregale mit Glasböden



maßgef. Einbauschränke

Exposé - Galerie



Ausblick über die Donau



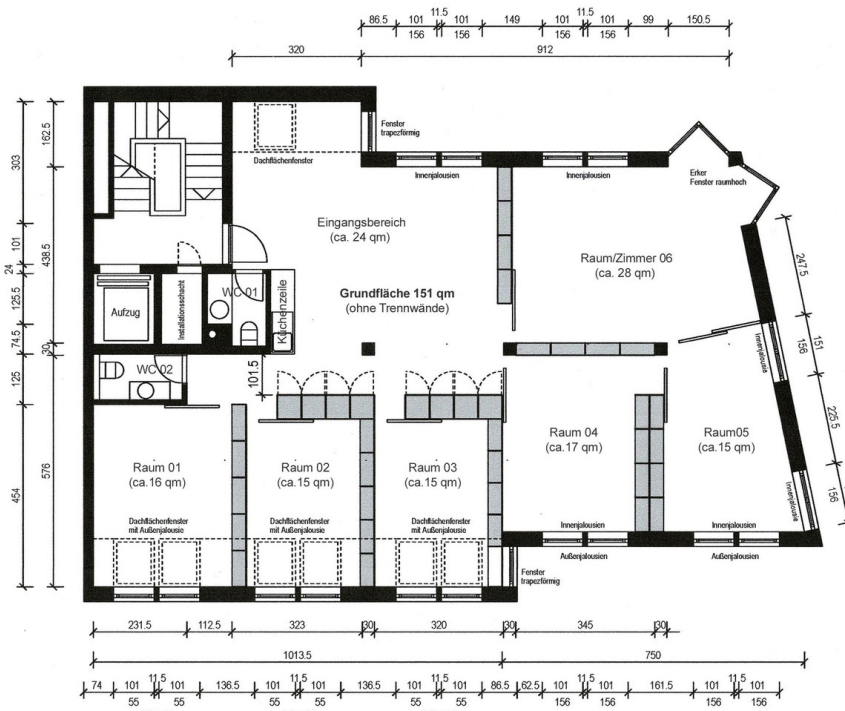
Ausblick über die Donau

Exposé - Galerie



Ausblick über die Donau

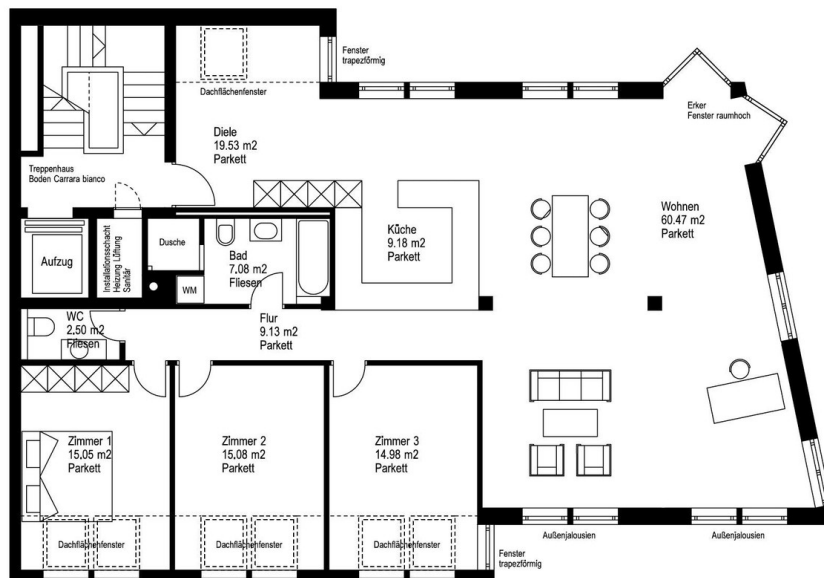
Exposé - Grundrisse



Herdbruckerstraße 30
89073 Ulm

3. Obergeschoß
Bestand

Grundriss Bestand

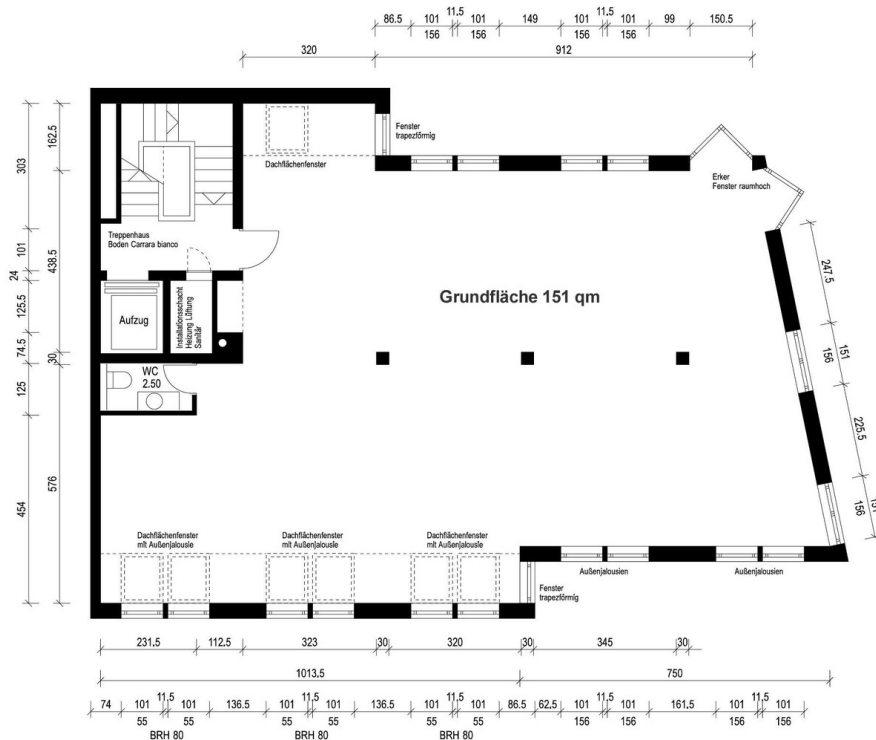


Herdbruckerstraße 30
89073 Ulm

OG3
Wohnung Variante B

Grundriss Wohnungsentwurf

Exposé - Grundrisse



Grundriss leer