

# Exposé

## Reihenendhaus in Ulm

### Lichtdurchflutetes Reihenendhaus am Waldrand – familienfreundlich & stadtnah in Ulm-Wiblingen



Objekt-Nr. OM-447579

**Reihenendhaus**

Verkauf: **649.000 €**

89079 Ulm  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	357,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	171,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und laufend modernisierte Reihenendhaus überzeugt durch seine helle, freundliche Atmosphäre und ein außergewöhnliches Raumgefühl. Große Fensterflächen, hohe Decken im Wohnbereich sowie die südliche Ausrichtung sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine angenehme Wohnqualität.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur überdachten Terrasse und dem angelegten Garten. Ein gemütlicher Schwedenofen ergänzt die Fernwärmeheizung und schafft eine besonders behagliche Wohnatmosphäre.

Als Reihenendhaus profitieren Sie von zusätzlicher Privatsphäre sowie einem separaten Zugang zum Garten. Die ruhige Lage am Waldrand verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten städtischen Anbindung.

## Ausstattung

Das Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten, laufend modernisierten Zustand und überzeugt durch eine hochwertige und zugleich wohnliche Ausstattung. Großzügige, lichtdurchflutete Räume mit teils hohen Decken schaffen ein außergewöhnliches Raumgefühl.

Die Ausstattung umfasst eine moderne Einbauküche, stilvolle Bodenbeläge aus Parkett, Fliesen und Naturstein sowie hochwertige Innentüren mit Metallzargen. Elektrische Rollläden im Erdgeschoss sowie eine überdachte Terrasse mit Markise unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort.

Ein Schwedenofen ergänzt die Fernwärmeheizung und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Badezimmer ist zeitlos gestaltet und mit Badewanne, Dusche und Handtuchheizkörper ausgestattet.

Der großzügige Kellerbereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und erweitert das Raumangebot sinnvoll. Ein sonniger Garten sowie eine Dachterrasse runden das Gesamtbild ab.

Die Einbauküche ist Bestandteil des Kaufpreises und ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Investitionsaufwand.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus liegt in einer der besonders gefragten Wohnlagen im Ulmer Stadtteil Wiblingen im Bereich Tannenplatz. Die Umgebung überzeugt durch eine ruhige, gewachsene Wohnstruktur und ein angenehmes nachbarschaftliches Umfeld, geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern sowie der unmittelbaren Nähe zum Waldrand.

Ein besonderer Vorteil dieser Lage ist die außergewöhnlich gute Infrastruktur: Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie das komplette Angebot des Tannenplatzes sind bequem und schnell erreichbar – ein echtes Plus an Alltagstauglichkeit und Lebensqualität.

Das nahegelegene Schulzentrum mit Grundschule, Realschule und Gymnasium macht den Standort insbesondere für Familien äußerst attraktiv und ermöglicht kurze Wege für Kinder und Jugendliche.

Trotz der ruhigen, naturnahen Wohnlage ist die Anbindung hervorragend: Eine Bushaltestelle befindet sich in wenigen Gehminuten Entfernung, von dort aus besteht eine regelmäßige und dichte Verbindung in Richtung Ulmer Innenstadt. Der Hauptbahnhof Ulm ist in etwa 20 Minuten erreichbar.

Die Lage vereint damit auf ideale Weise naturnahes Wohnen in ruhiger Umgebung mit einer vollständig entwickelten Infrastruktur und sehr guter städtischer Anbindung – ein Wohnstandort mit hoher Lebensqualität und nachhaltigem Wert.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	200,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



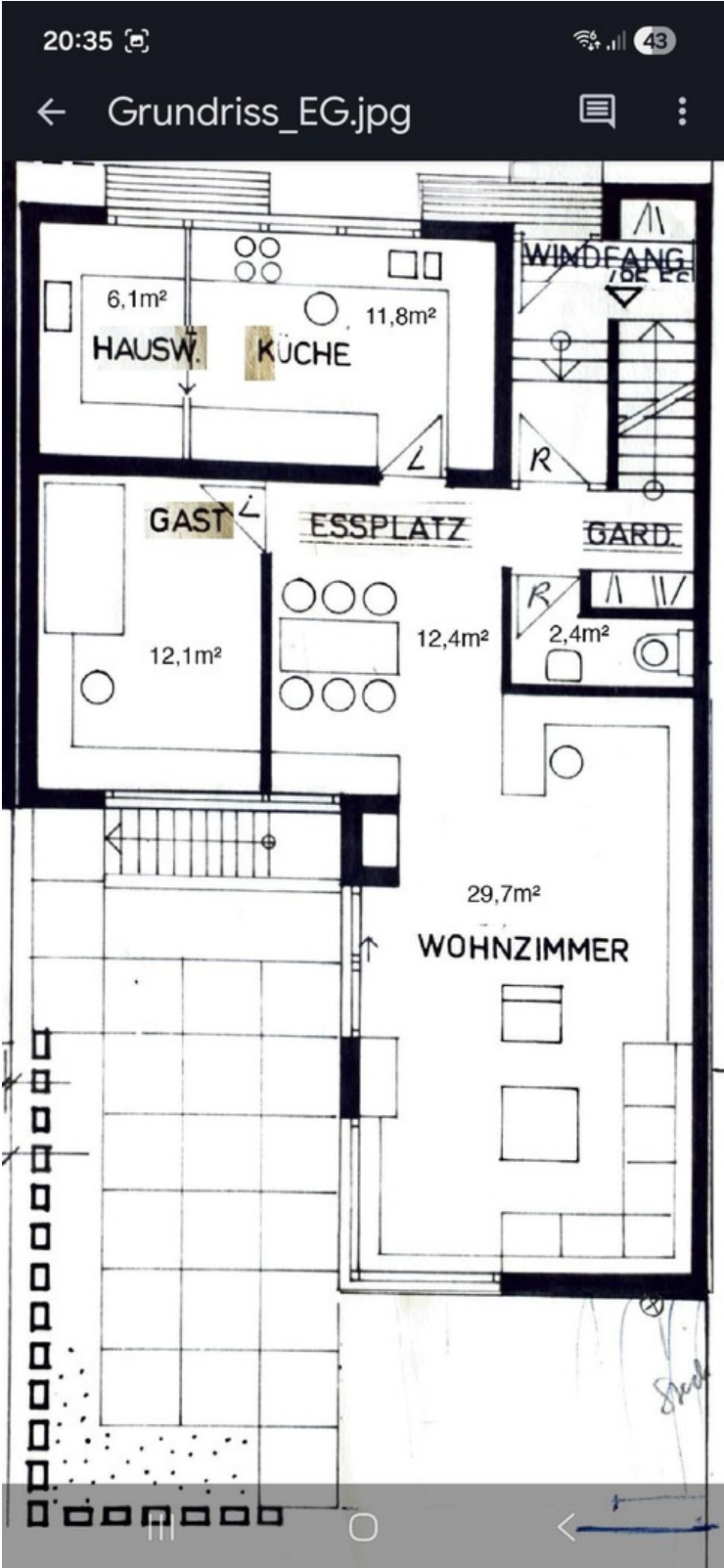
# Exposé - Galerie



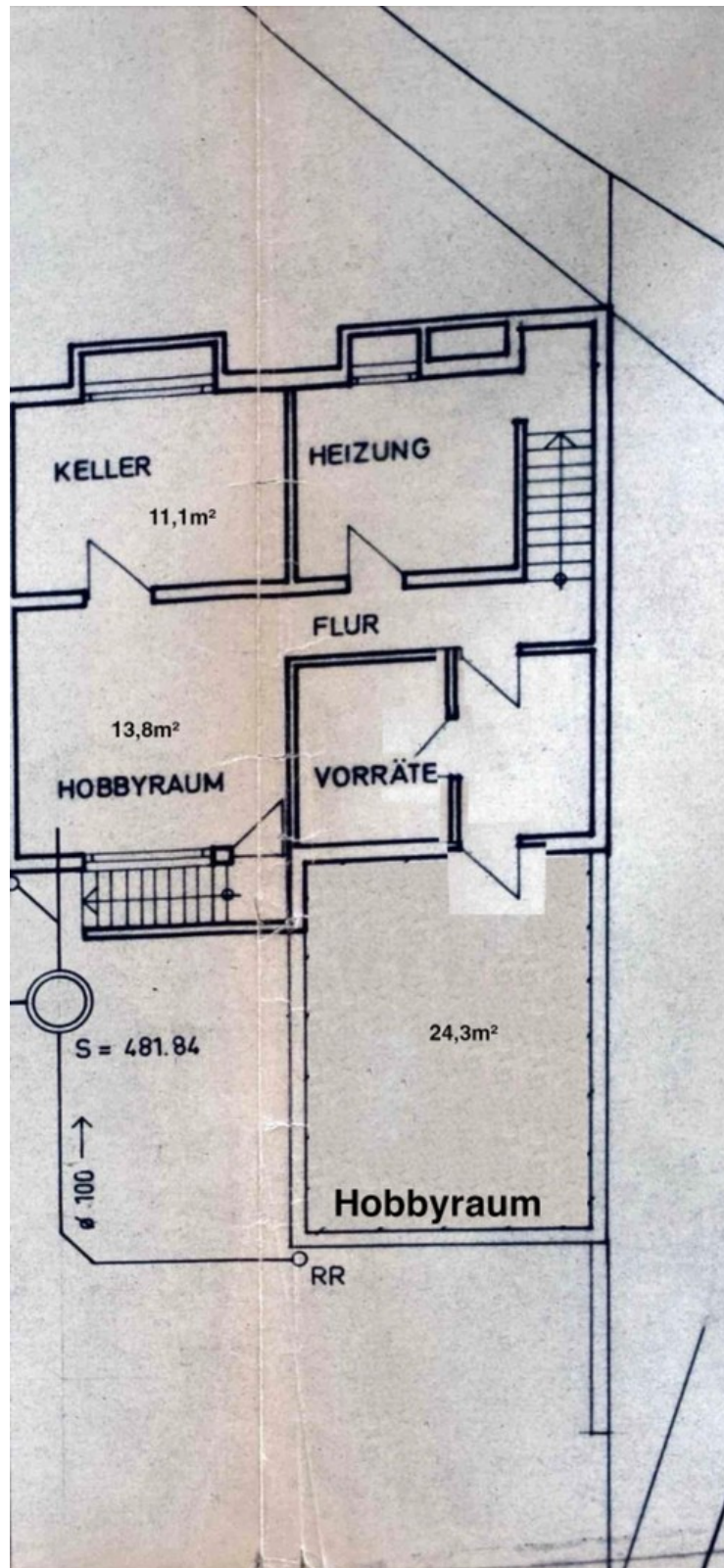
# Exposé - Galerie



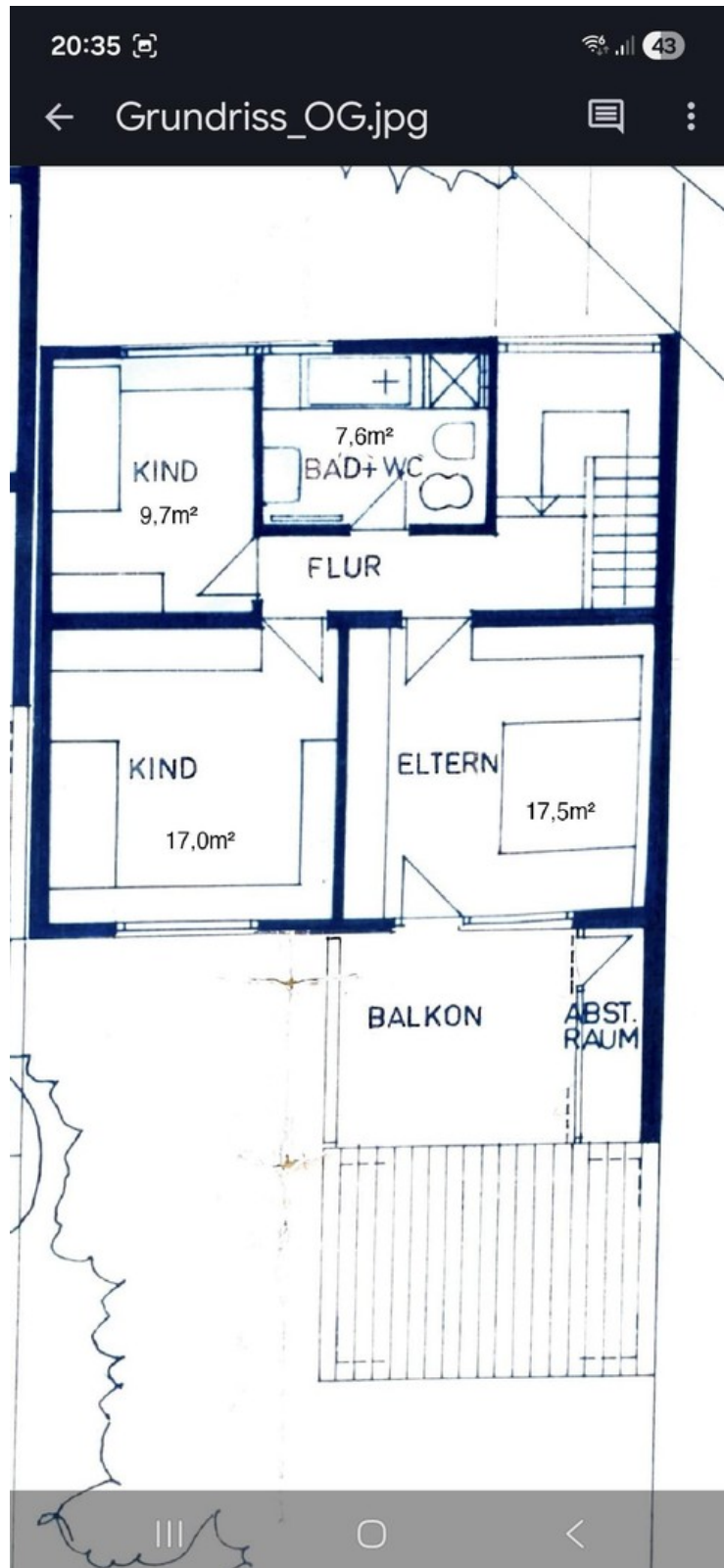
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1.



hell,  
familienfreundlich,  
stadtnah - naturnah

Reihenendhaus zu verkaufen

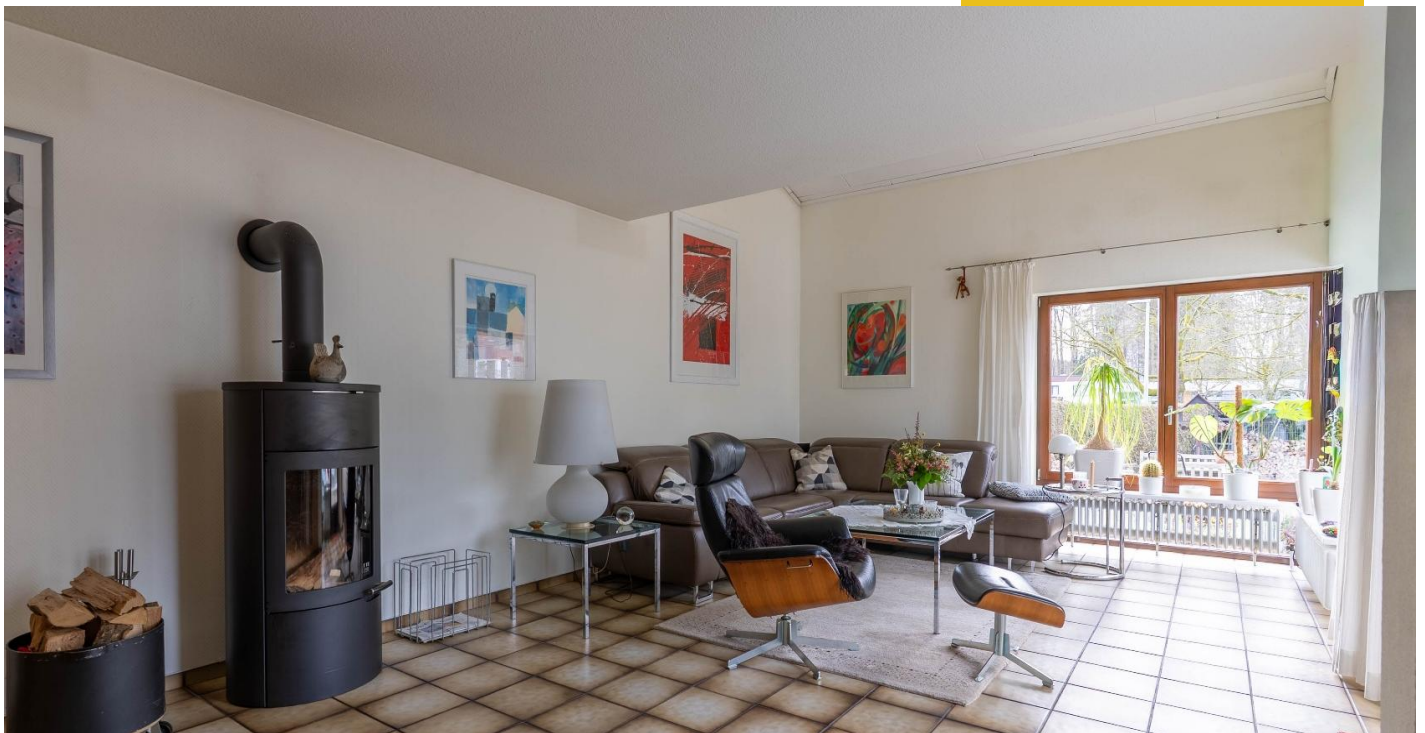
# INHALT

- 01 Beschreibung und Lage
- 02 Daten im Überblick
- 03 Ausstattung
- 04 Rundgang durch das Haus
- 05 Kontakt
- 06 Anhang mit Plänen

## BESCHREIBUNG UND LAGE

- Moderne Architektur durch Pultdach
- gemütlicher Schwedenofen  
als Ergänzung zur Fernwärme
- außergewöhnliches Raumgefühl durch  
hohe Raumdecke im Sitzbereich
- Blick in den Garten und in den Wald

helle  
lichtdurchflutete  
Räume mit hohen  
Decken



Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend, umgeben von Einfamilienhäusern, in unmittelbarer Nähe zum Waldrand.



Durch die Lage als Reihenendhaus und durch den umlaufenden Weg ist der Garten über einen eigenen Eingang zugänglich. Eine große überdachte Terrasse erweitert den Wohnraum. Die großen Fensterfronten lassen viel Licht in das große Wohnzimmer und den Essbereich.



offenes Wohn-Esszimmer



3 Schlafräume im Obergeschoss  
großer Aufenthaltsraum im Untergeschoss



Badezimmer im OG, Gästetoilette im EG



## DATEN IM ÜBERBLICK

Zustand	sehr gepflegt, fortlaufend renoviert, bezugsfertig
Baujahr	1975
Verkauf	privat
Objektart	Reihenendhaus
Hausausrichtung	Süden
Grundstücksausrichtung	Süden
Wohnfläche	ca. 171 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	ca. 357 m <sup>2</sup>
Wärmeversorgung	Fernwärme, zusätzlicher Schwedenofen mit Außenkamin (Edelstahl)
Stellplatzart	13 qm Stellplatz im Freien
Garage	17 qm
Energieausweis	vorhanden
verfügbar ab	1.06.2026

Ein familienfreundliches Einfamilienhaus mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Ca. 20 Minuten Fahrzeit bis zum Ulmer Hauptbahnhof. Bushaltestelle fußläufig in 5 Minuten erreichbar. Busverbindung an Werktagen im 10-Minutentakt. Sehr gute Infrastruktur – Kindergarten und Schulen, Ärzte und Einkaufszentrum in unmittelbarer Nähe.

# AUSSTATTUNG

- großzügiges, helles Wohnzimmer mit gemütlichem Schwedenofen und Ausgang auf die Terrasse
- niedrige weiße Heizkörper mit Fenstersimsen aus weißem Marmor
- Bodenbeläge: Fliesen, Echtholzparkett, Natursteinfliesen
- Türen: Echtholz mit Metallzargen
- Rollläden, im EG elektrifiziert
- Decken: Holzpaneele, Tapeten und Naturholzdecken
- Wandbelag: hochwertige Tapeten weiß, überstreichbar
- Küche: Einbauküche von Zeyko mit Holzfront
- Terrasse: Glasüberdachung mit elektrischer Markise, Kellerabgang
- Garten: Steckdosen und Wasserauslässe



Reihenendhaus zu verkaufen

# RUNDGANG DURCH DAS HAUS

01



01. Wohnzimmer

02. Wohnzimmer mit hoher Decke

02



Reihenendhaus zu verkaufen

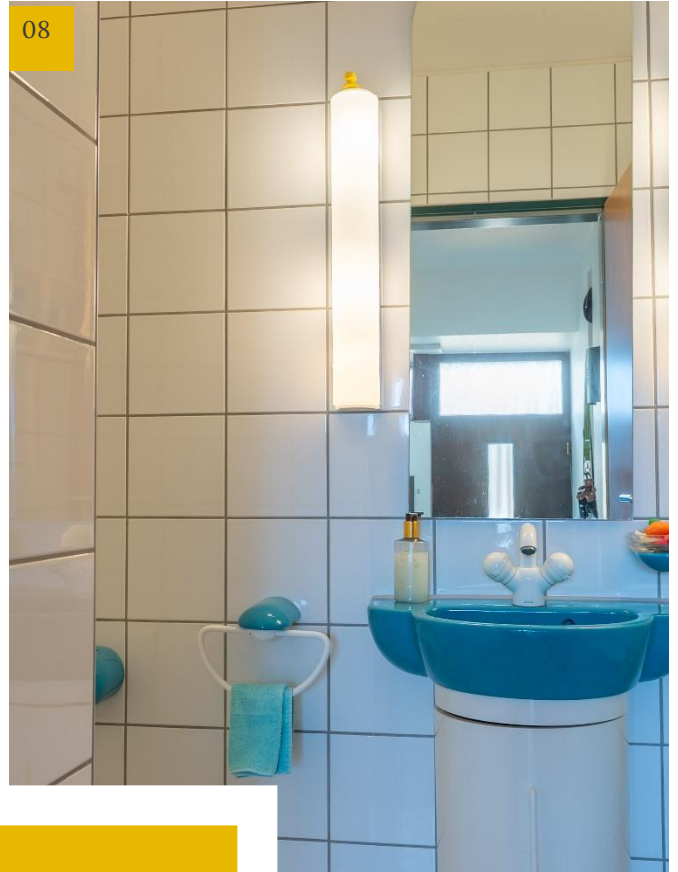


04. Markeneinbauküche

05. Essplatz in der Küche

06. Küchenzeile mit viel  
Stauraum





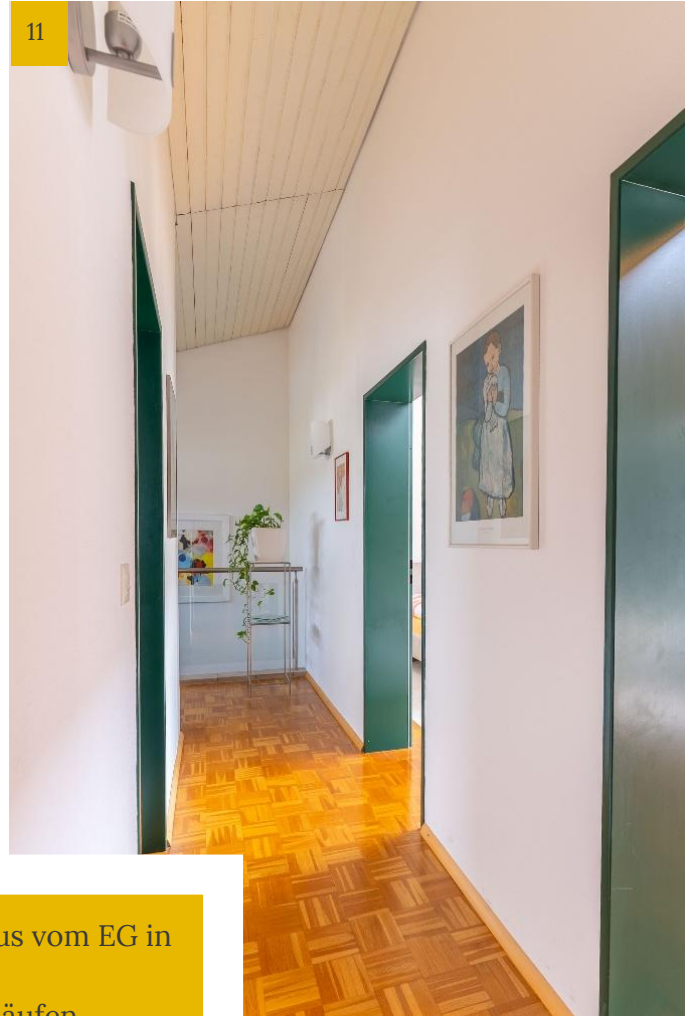
07. Gästetoilette EG  
08. Gästetoilette EG  
09. Treppenhaus



10



11



10. Treppenhaus vom EG in  
das OG mit  
Edelstahlhandläufen

11. Flur im OG mit  
Echtholzparkett und hoher  
Decke

12. Zimmer 1 im OG

12



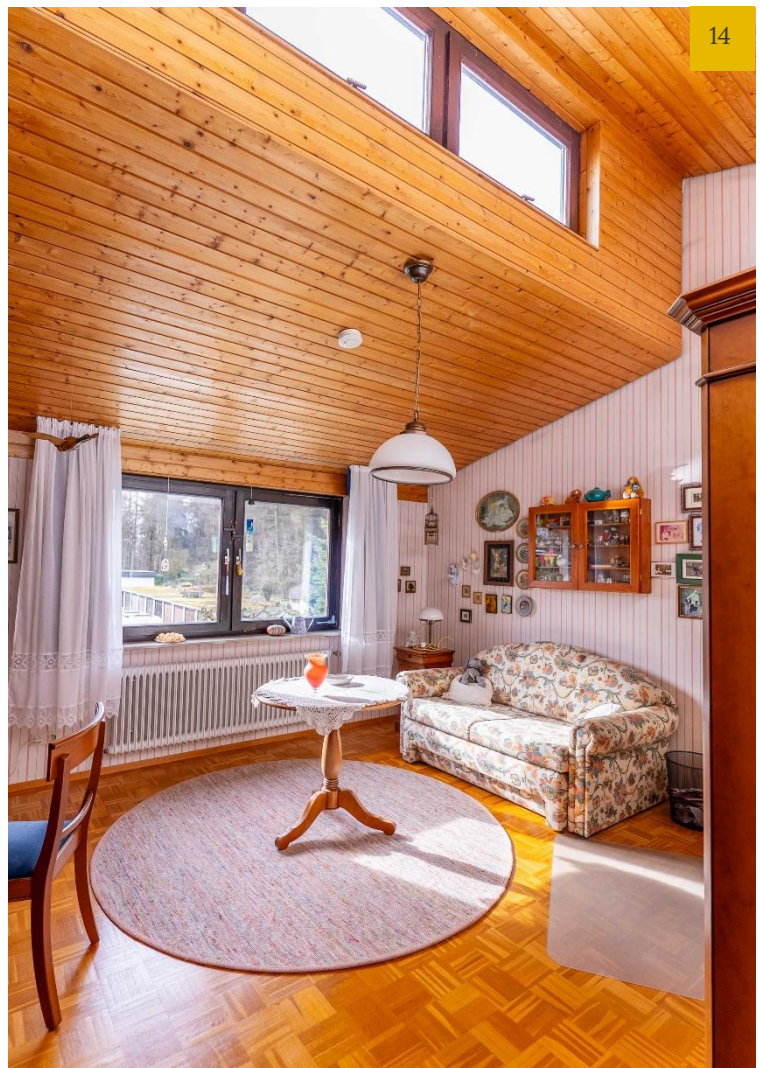
Reihenendhaus zu verkaufen

13



13. Zimmer 2 im OG

14. Zimmer 2 im OG mit Blick  
auf die hohe Decke  
mit Oberlichtern



14

Reihenendhaus zu verkaufen

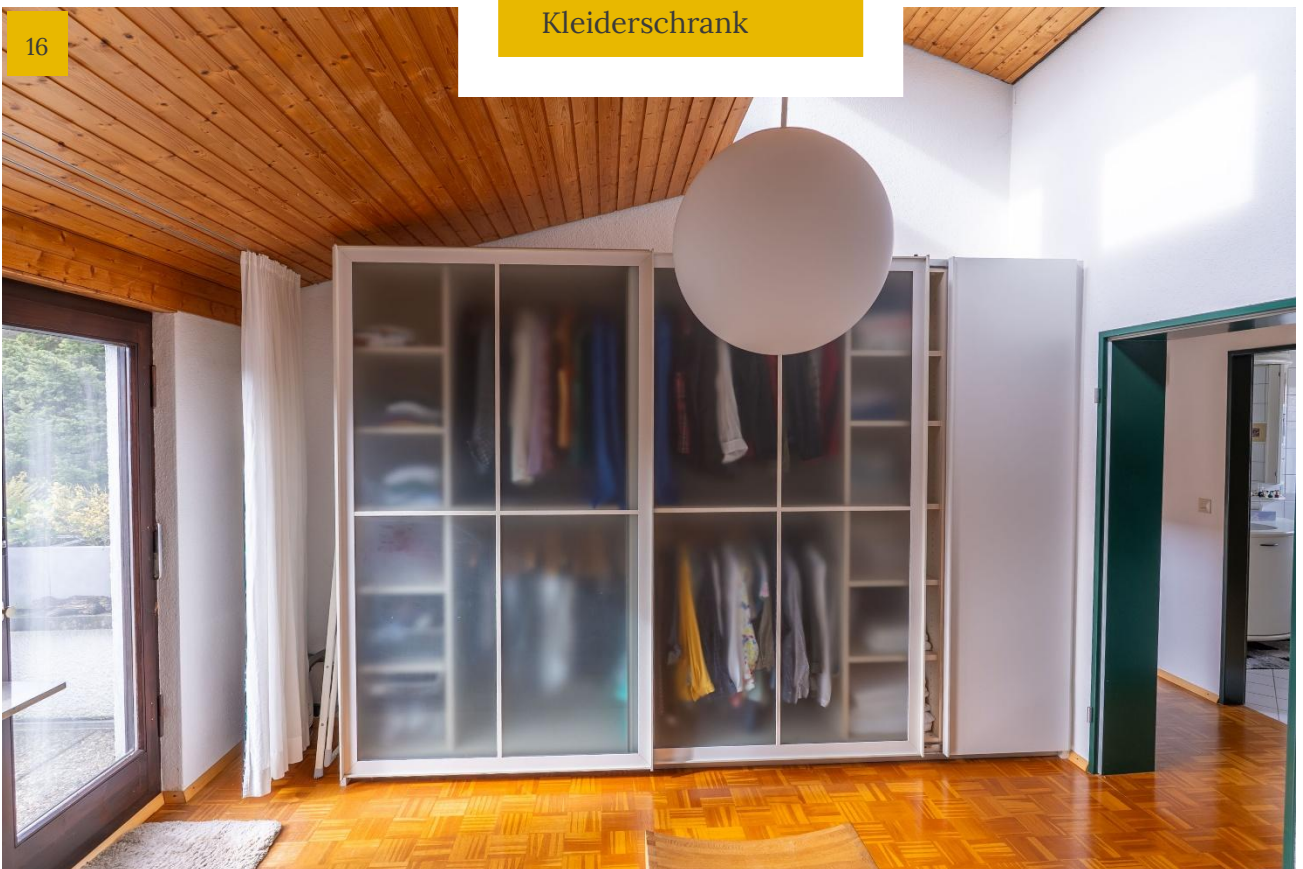
15



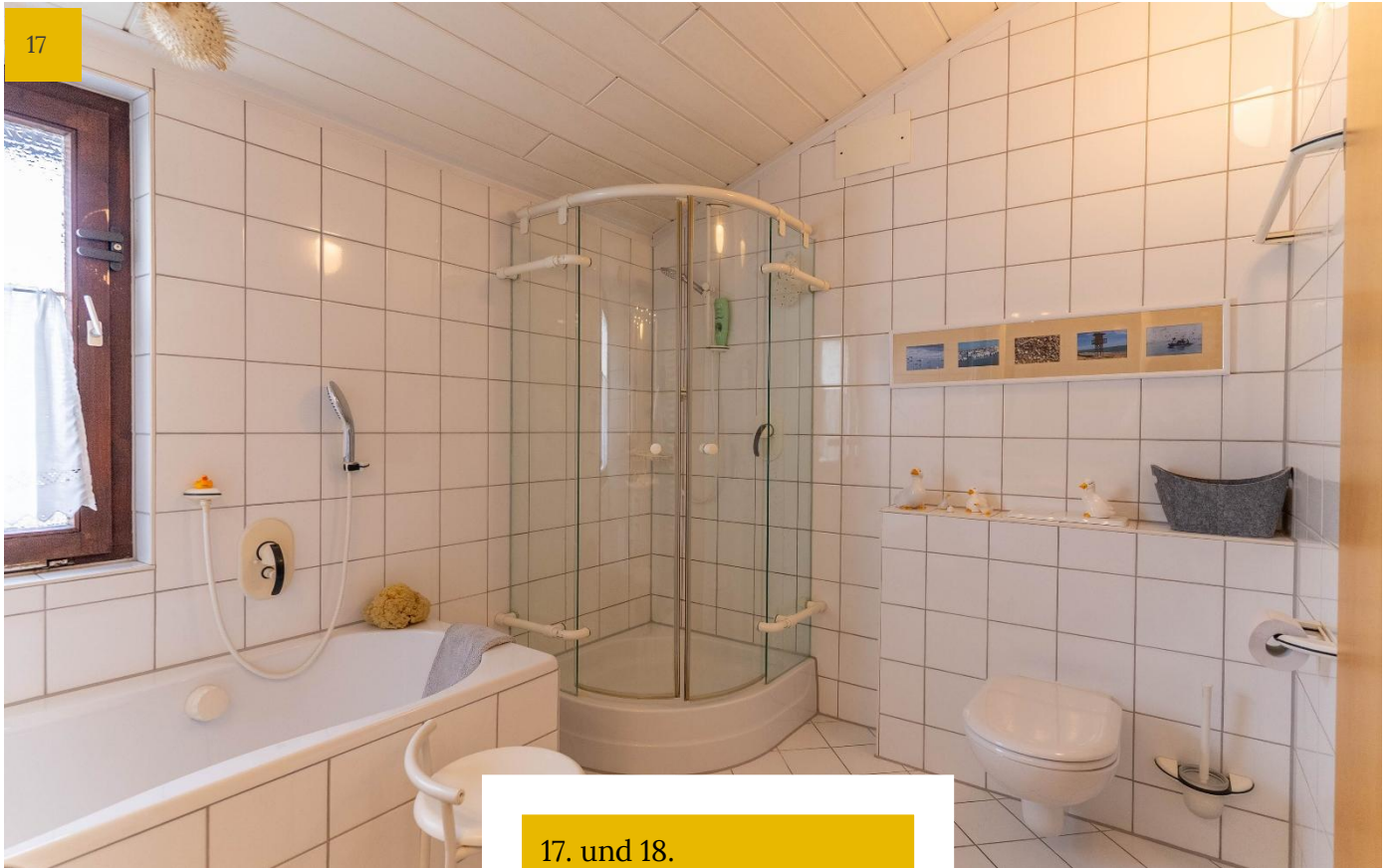
15. Schlafzimmer  
OG mit Ausgang auf  
die Dachterrasse

16. Schlafzimmer  
OG Platz für großen  
Kleiderschrank

16

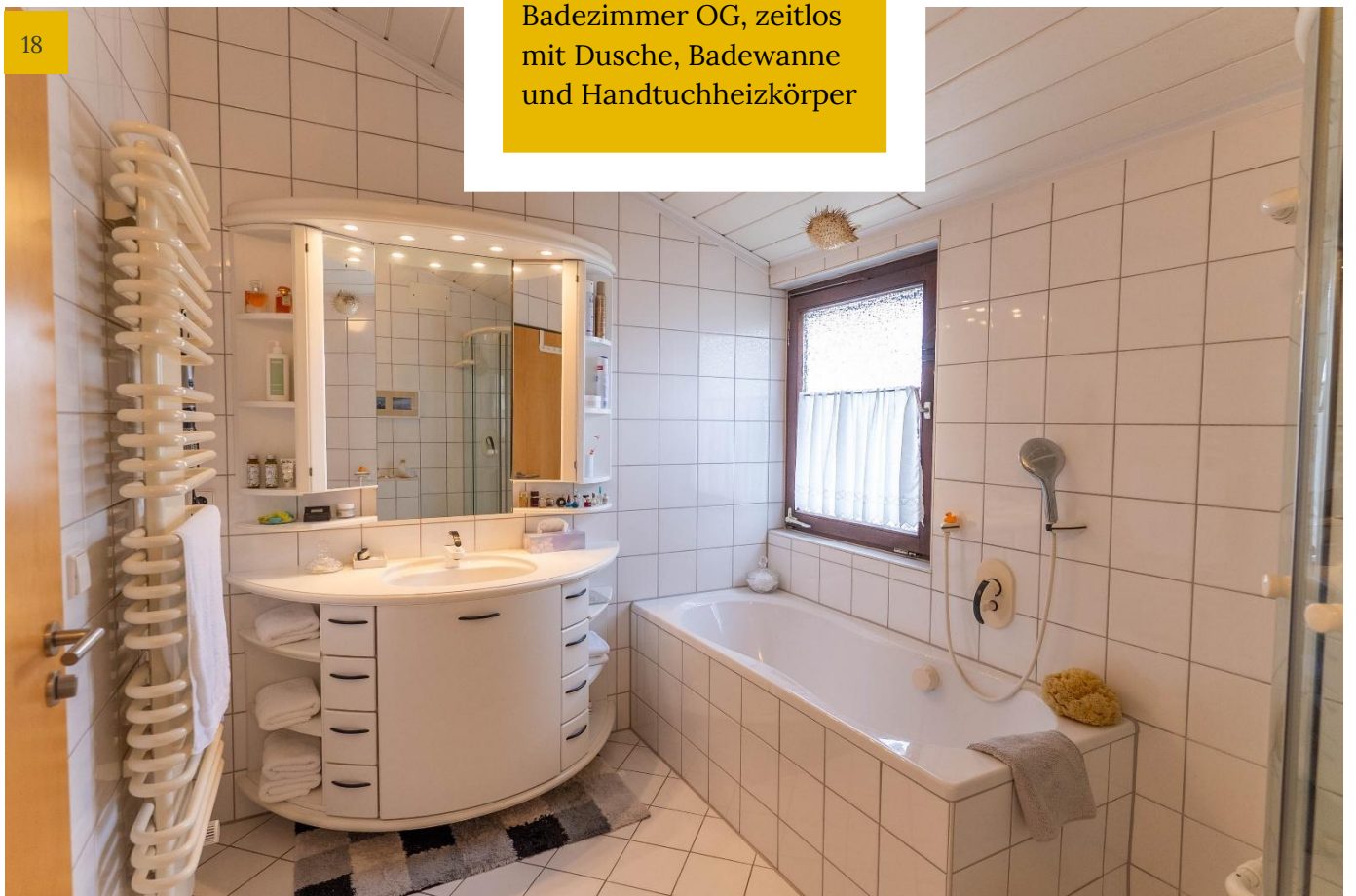


Reihenendhaus zu verkaufen



17. und 18.

Badezimmer OG, zeitlos  
mit Dusche, Badewanne  
und Handtuchheizkörper

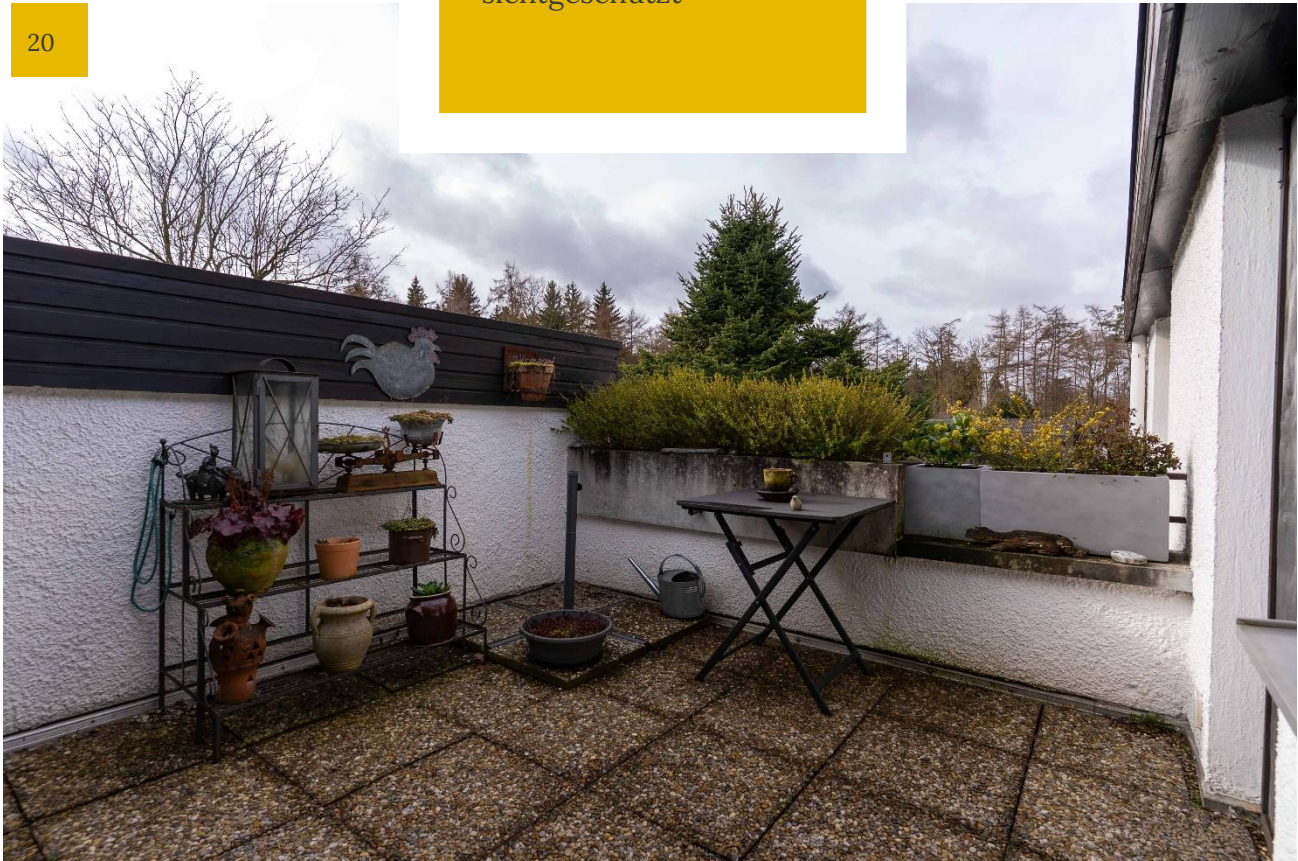


19



19. und 20.  
sonnige Dachterrasse mit  
Unterstand,  
sichtgeschützt

20



Reihenendhaus zu verkaufen

21



21. Blick aus dem  
Obergeschoss aus  
Zimmer 2

22



22. Abgang in das  
Erdgeschoss

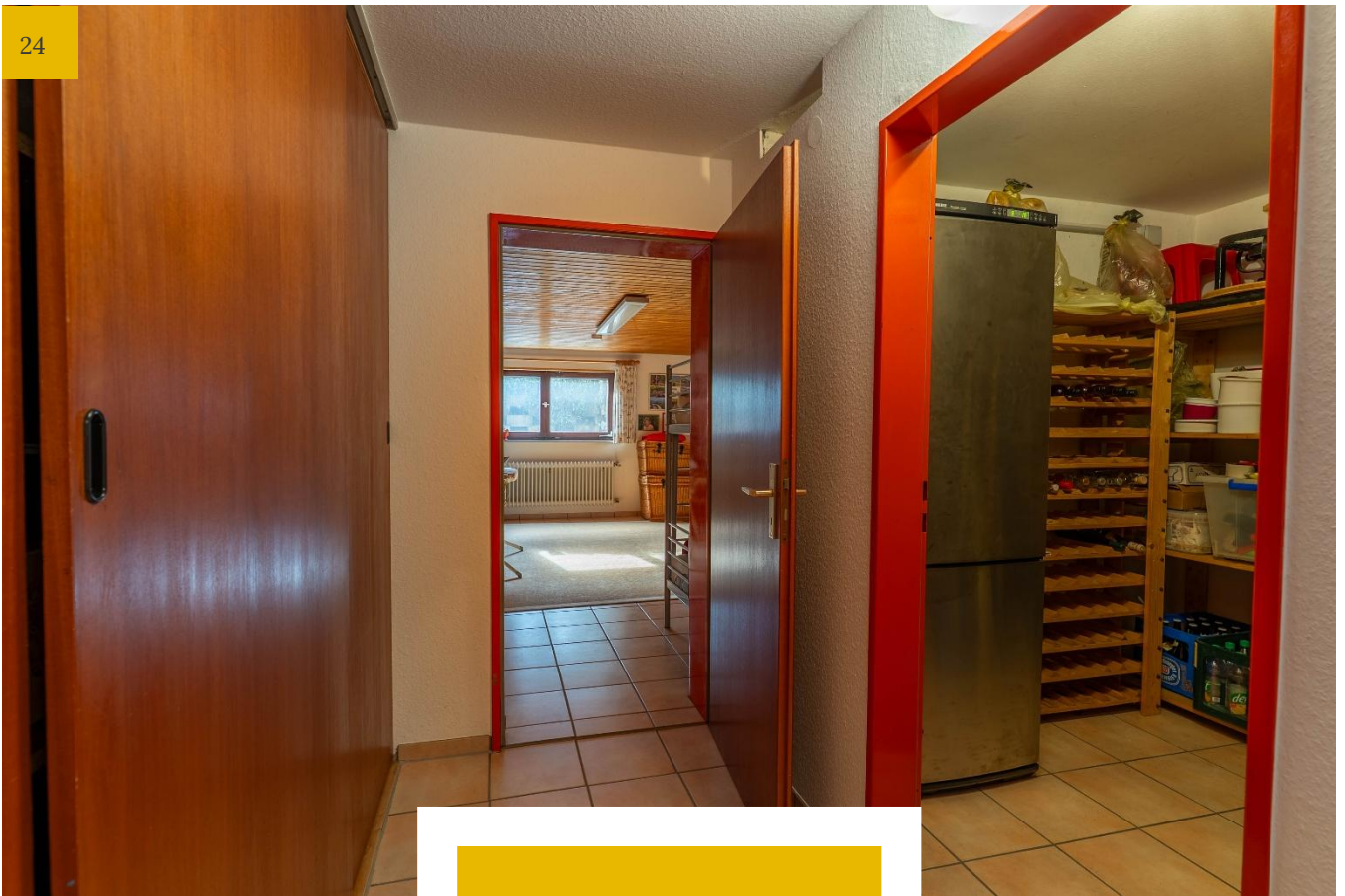
Reihenendhaus zu verkaufen

23. Eingangsbereich und  
Abgang in das UG



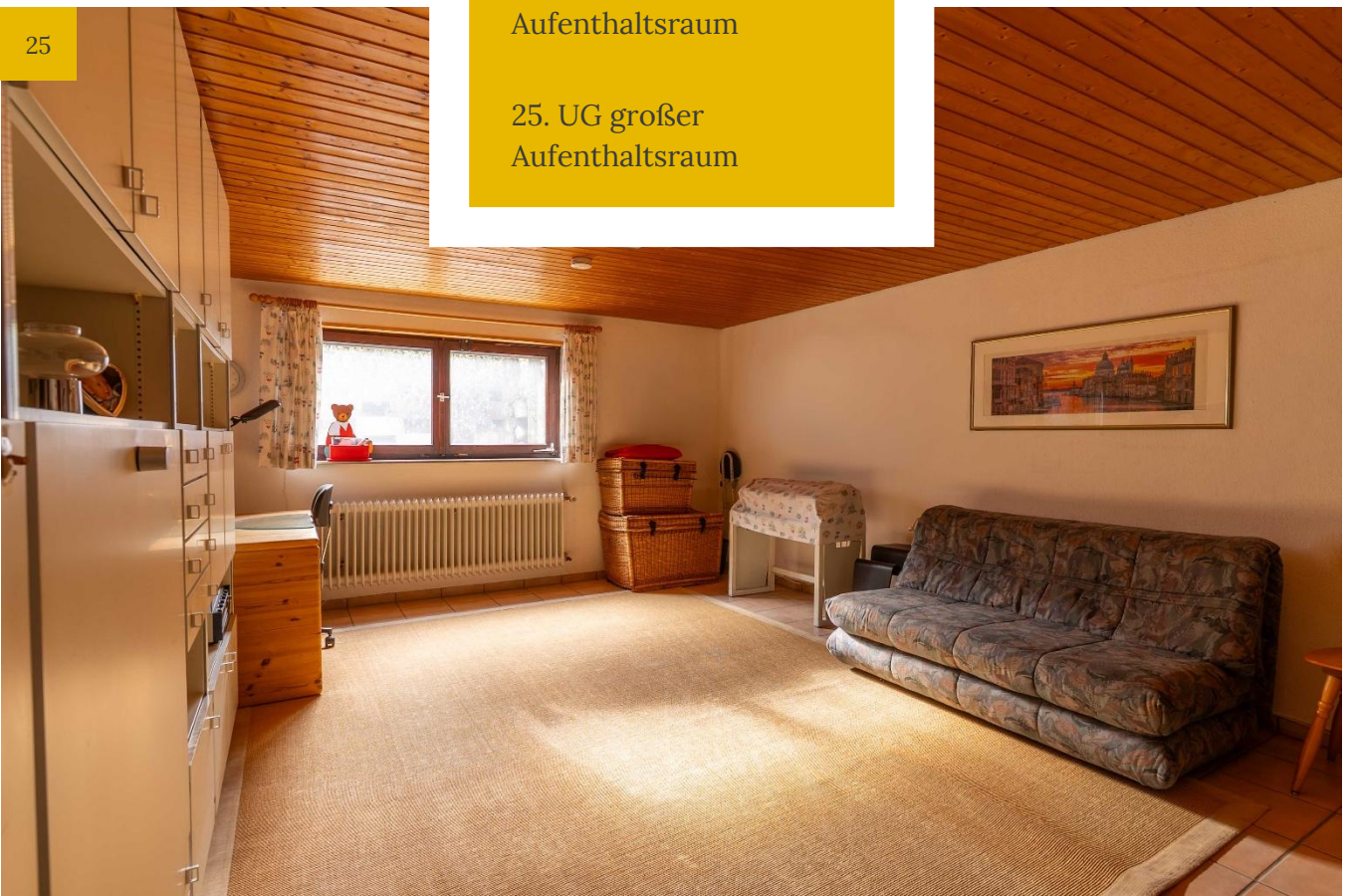
Reihenendhaus zu verkaufen

24



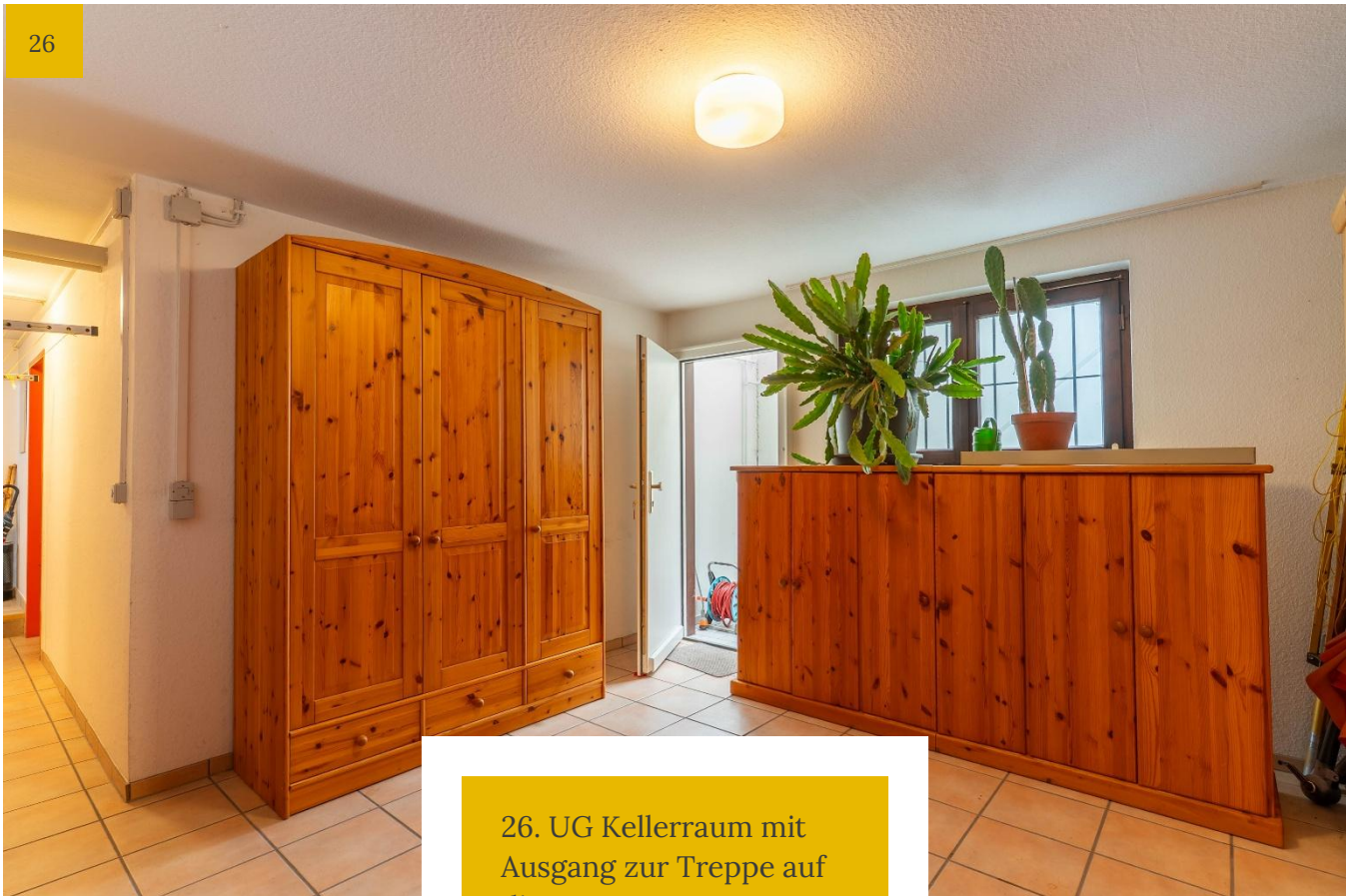
24. UG, Blick in den  
Vorratsraum und in den  
Aufenthaltsraum

25



25. UG großer  
Aufenthaltsraum

26



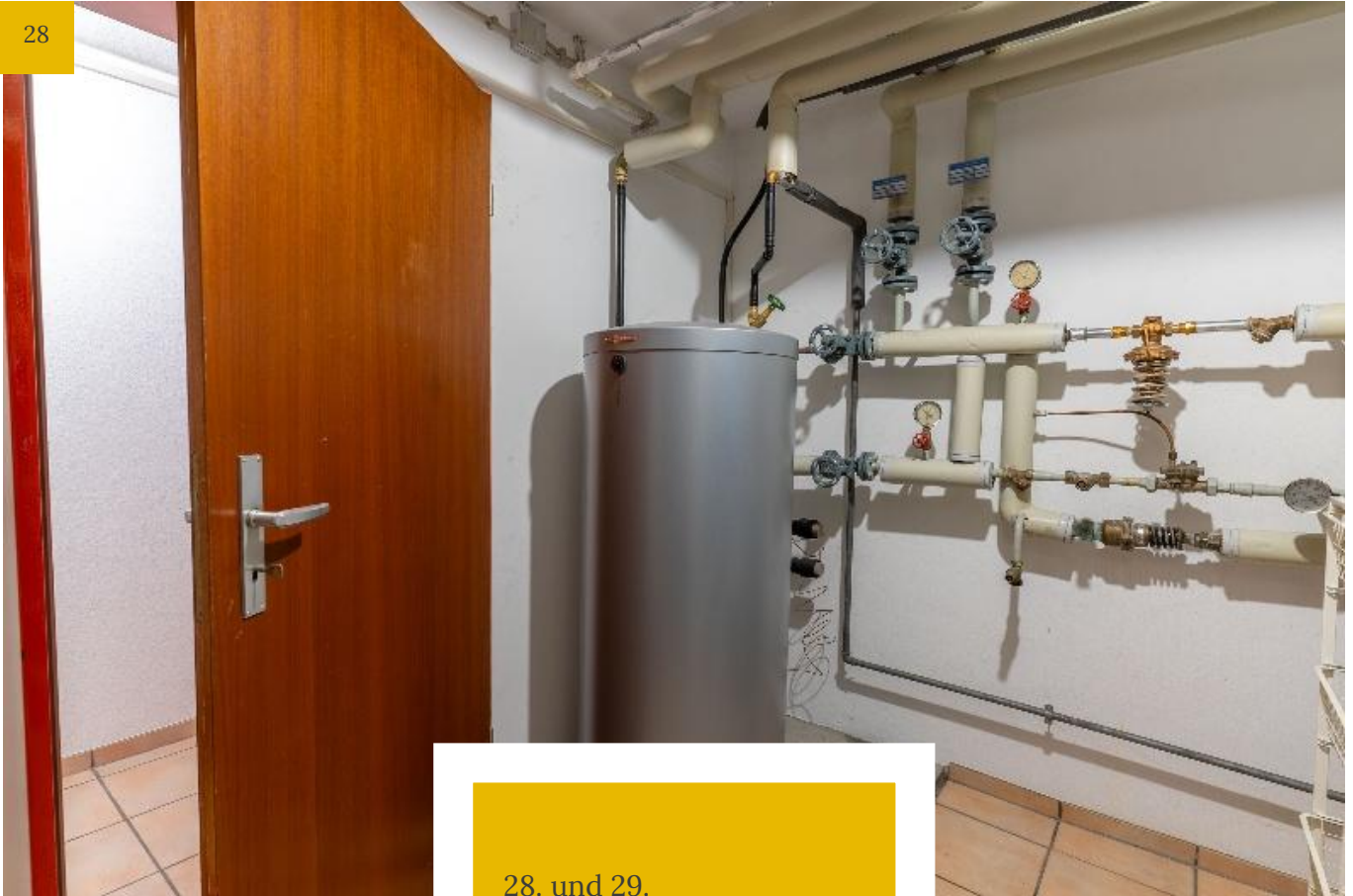
26. UG Kellerraum mit  
Ausgang zur Treppe auf  
die Terrasse

27



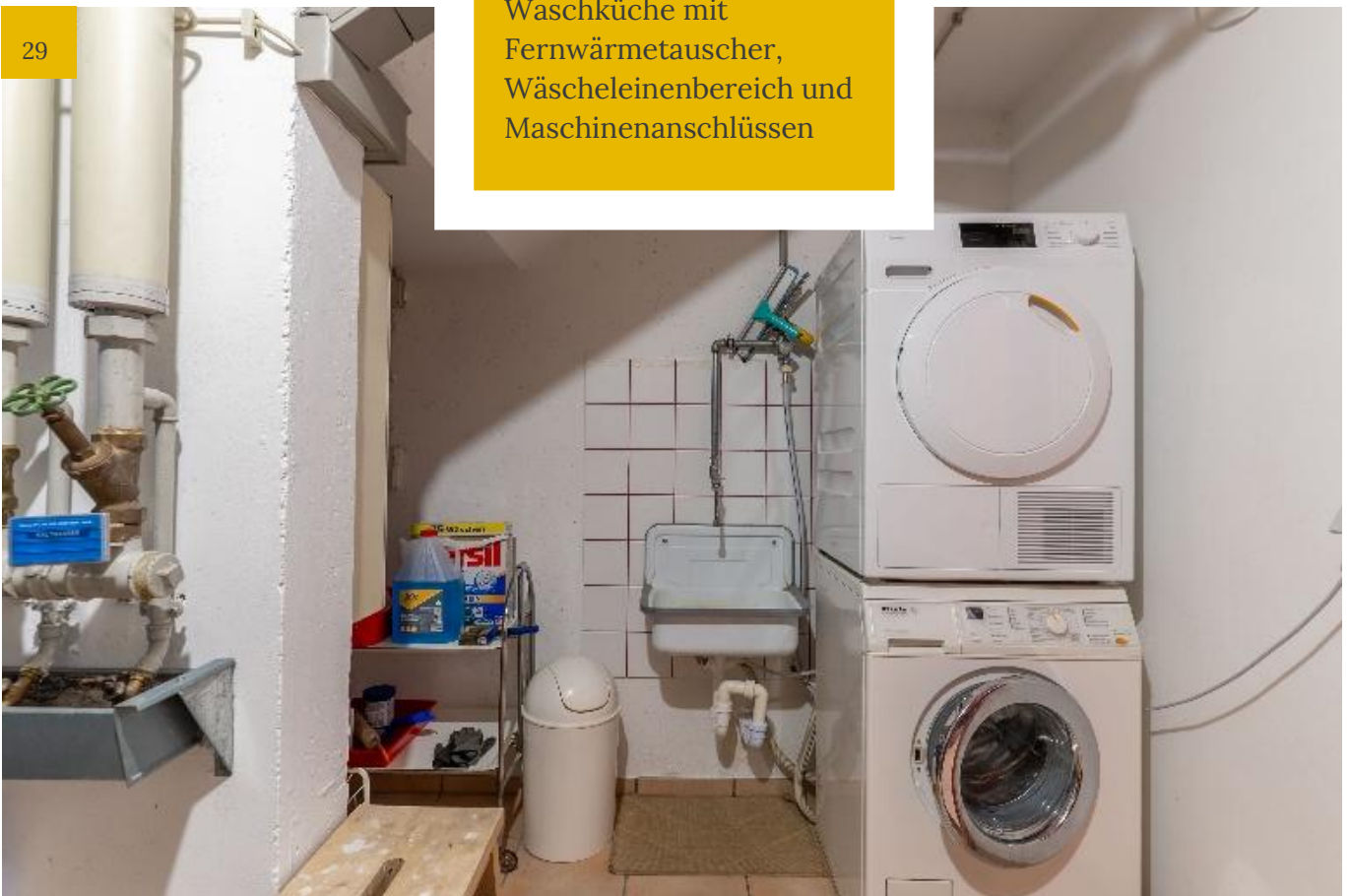
27. UG Kellerraum mit  
Blick auf weiteren  
Kellerraum mit  
Wasseranschluss (Sauna,  
Gästezimmer, Werkstatt)

28

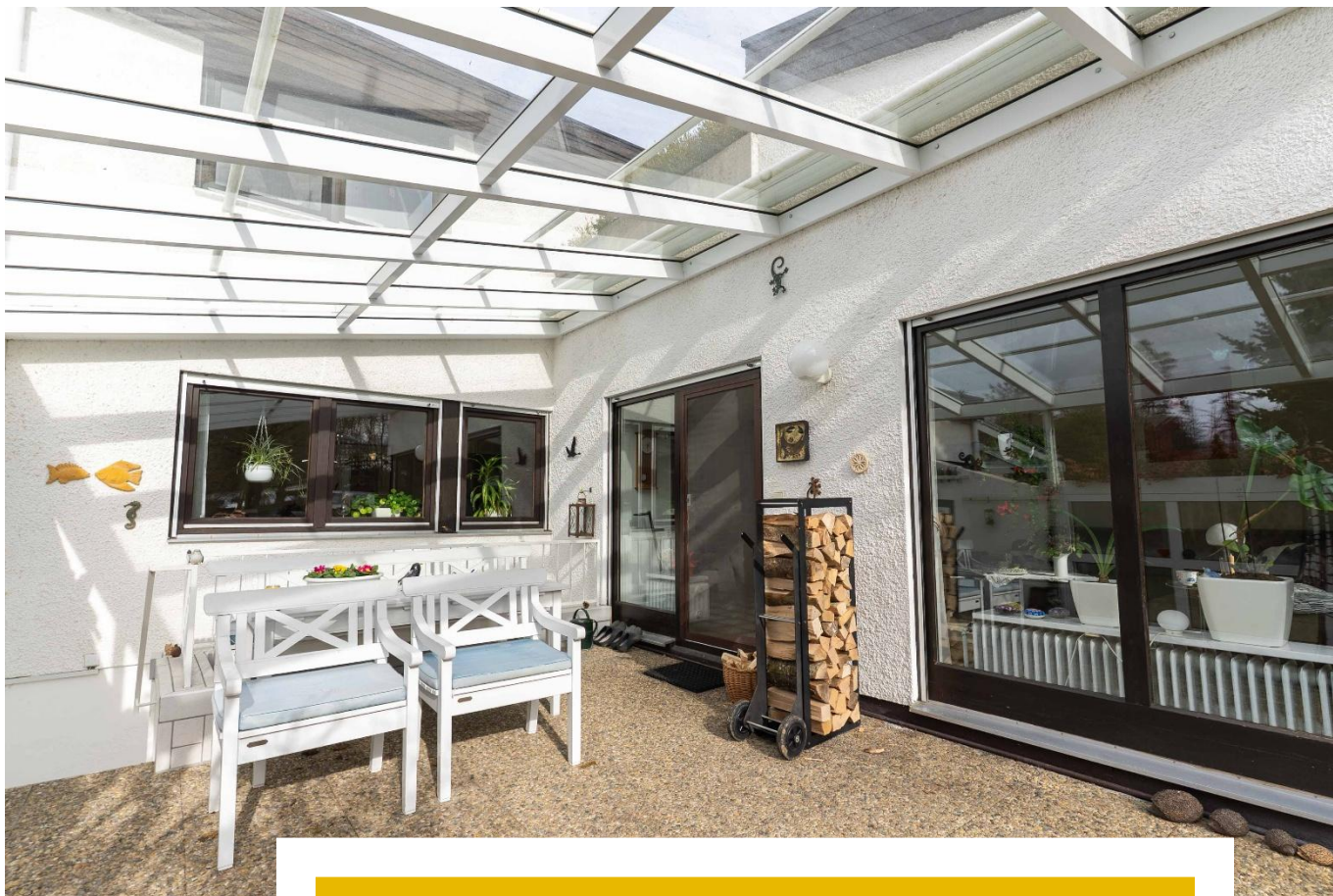


28. und 29.  
Waschküche mit  
Fernwärmetauscher,  
Wäscheleinenbereich und  
Maschinenanschlüssen

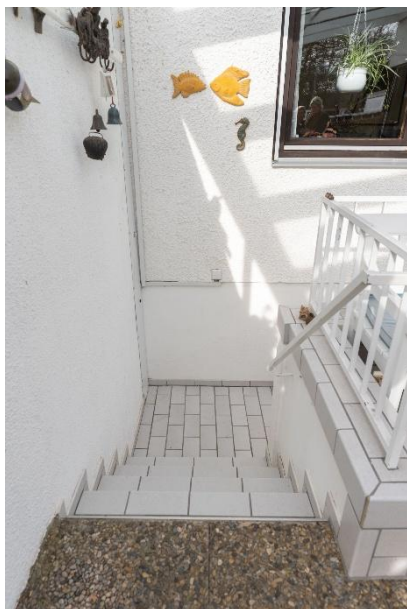
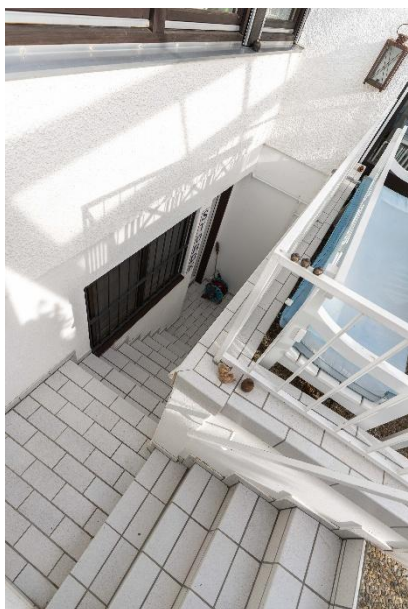
29



Reihenendhaus zu verkaufen



Überdachte Terrasse mit Sicht auf die Treppe in das UG





Garten im Winter



Reihenendhaus zu verkaufen



Ansichten von außen und  
in den Garagenhof



Reihenendhaus zu verkaufen

## KONTAKT

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns über Ihre  
Nachricht.

Gerne beantworten wir weitere  
Fragen und vereinbaren einen  
persönlichen Besichtigungstermin,  
damit Sie sich selbst ein Bild von  
unserem Haus machen können.

Wir freuen uns auf Ihre  
Kontaktaufnahme.

Schreiben Sie eine Nachricht an:  
[hausinulm@online.de](mailto:hausinulm@online.de)

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich gemacht.  
Gleichwohl übernehmen wir keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität  
der Angaben. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar.

Reihenendhaus zu verkaufen