

Exposé

Villa in Ulm

Stilvolle Stadtvilla in begehrter Ortsrandlage



Objekt-Nr. OM-450537

Villa

Verkauf: **1.695.000 €**

89079 Ulm
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	563,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	285,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In privilegierter Ortsrandlage, eingebettet in eine ruhige und gewachsene Nachbarschaft, erwartet Sie eine Immobilie, die weit mehr ist als ein Zuhause: ein Ausdruck von Anspruch, Stil und Lebensqualität. Das uneinsehbare, eingewachsene Grundstück schafft ein hohes Maß an Privatsphäre und macht dieses Anwesen zu einem geschützten Rückzugsort für Menschen, die das Besondere suchen. Aus dem Obergeschoss eröffnen sich Ausblicke über die umliegenden Wiesen und Felder.

Die 2014 erbaute Stadtvilla überzeugt mit klarer Architektur, durchdachter Planung und einer Wohnfläche von ca. 285 m². Auf insgesamt neun Zimmern entfaltet sich ein Wohnkonzept, das Offenheit, Eleganz und Funktionalität in Einklang bringt. Vom repräsentativen Familiendomizil bis zur Nutzung mit separater Einheit für Gäste oder Büro: Diese Immobilie passt sich flexibel Ihren Ansprüchen an.

Bereits das Entrée vermittelt ein Gefühl von Großzügigkeit und dezentem Understatement. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das lichtdurchflutete Herzstück des Hauses und öffnet sich in einer harmonischen Raumfolge zur modernen Küche. Diese ist hochwertig ausgestattet, verfügt über eine Insel, die als kommunikative Theke mit Barhockern genutzt werden kann, sowie über eine separate Speisekammer und kann bei Bedarf durch eine Schiebetür diskret abgetrennt werden.

Ein architektonisches Detail von besonderer Raffinesse ist der wandbündig integrierte Kamin, der über einen separaten Raum auf der Rückseite befeuert wird. Diese durchdachte Lösung vereint Ästhetik und Funktion auf höchstem Niveau und unterstreicht den kompromisslosen Qualitätsanspruch der Immobilie.

Das Erdgeschoss bietet darüber hinaus einen privaten Rückzugsbereich mit Schlafzimmer, Ankleide und einem Bad sowie ein Büro und einen Hauswirtschaftsraum.

Im Obergeschoss eröffnet sich eine weitere Dimension des Wohnens: Großzügige Räume, ein exklusiver Heimkinobereich für private Abende und eine separate Einheit mit Küchenanschluss schaffen Raum für Individualität – ob für Familie, Gäste oder als diskret abgetrennter Wohnbereich.

Auch der Außenbereich wurde mit viel Gespür für Ästhetik und Funktion gestaltet: Die neu angelegten Gartenflächen, eine elegante Terrassenüberdachung mit Sonnenschutz sowie ein massiv errichtetes Gartenhaus mit Tageslicht schaffen zusätzliche Rückzugsorte im Freien, perfekt für entspannte Stunden oder repräsentative Anlässe.

Eine Garage sowie zwei Stellplätze runden das Gesamtbild dieser besonderen Immobilie ab.

Eine Besichtigung ist nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung möglich.

Ausstattung

- Hochwertige Ausstattung
- Parkett in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung
- Wandbündig integrierter Kamin (mit separatem Kaminraum)
- COM-Türen (2016 erneuert)
- Gemauertes Gartenhaus mit 2 Räumen und Tageslicht
- Terrassenüberdachung mit Sonnenschutz
- Bäder im OG 2021 erneuert

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie befindet sich im Neubaugebiet des beliebten Ulmer Stadtteil Wiblingen, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Süden von Ulm. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung sowie einer sehr guten Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung in unmittelbarer Nähe.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und der B30 gewährleisten eine hohe Mobilität. Gleichzeitig bieten die nahegelegenen Erholungsgebiete entlang der Iller und Donau vielfältige Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen, urbaner Nähe und naturnahem Umfeld.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



EG

Exposé - Galerie



EG



EG

Exposé - Galerie



OG

Exposé - Galerie



OG



OG

Exposé - Galerie



OG



Exposé - Galerie



OG



OG

Exposé - Galerie



OG

Exposé - Grundrisse



EG



OG

Exposé - Grundrisse



UG