

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Ulm

### Doppelhaushälfte mit Potential mitten auf dem Ulmer Kuhberg provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-457780

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **440.000 €**

89077 Ulm  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                       |              |                |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1928                  | Übernahme    | sofort         |
| Grundstücksfläche | 200,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | renoviert      |
| Etagen            | 3                     | Schlafzimmer | 4              |
| Zimmer            | 6,00                  | Badezimmer   | 1              |
| Wohnfläche        | 110,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1              |
| Nutzfläche        | 175,50 m <sup>2</sup> | Heizung      | Zentralheizung |
| Energieträger     | Gas                   |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus wurde im Jahr 1928 erbaut und wurde von ca. 1976 – 1983 umfangreich modernisiert durch Einbau der Gaszentralheizung, neue Wasser- und Stromleitungen, Anbau Esszimmer und Balkon, neue Fenster und Außenwärmedämmung.

Im Erdgeschoss befindet sich das Wohnzimmer, Küche und Esszimmer sowie ein Gäste-WC.

Das Obergeschoss bietet drei flexibel nutzbare Zimmer, ideal als Elternschlafzimmer, Kinder-Gäste oder Arbeitszimmer. Vom Flur aus treten sie auf den Balkon in Westrichtung mit Platz für eine größere Sitzgruppe.

Im ausgebauten Dachgeschoss betreten sie zuerst einen kleinen Vorraum mit Platz für einen Arbeitsplatz oder eine Spielecke. Das Dachgeschosszimmer ist angrenzend.

Im Keller befindet sich das Bad mit Badewanne, Dusche und WC. Ein Abstellraum für Getränke und Vorräte sowie eine kleine Kellerbar. In einem weiteren Raum befindet sich eine Sauna und Platz für die Waschmaschine und Wäschetrockner.

Eine freistehende Einzelgarage rundet das Angebot komfortabel ab.

## Ausstattung

In der Immobilie befindet sich eine Sauna, Kellerbar, ebenso gibt es eine freistehende Garage mit der Möglichkeit dort auch eine kleine Werkstatt einzurichten

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Sauna, Gäste-WC

## Lage

- Die Immobilie befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage am Ulmer Kuhberg.
- Diese Doppelhaushälfte vereint die seltene Kombination aus zentraler Lage am Kuhberg und ruhiger Wohnlage, sehr guter ÖPNV-Anbindung und viel Entwicklungspotenzial. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der Nähe.
- Der beliebte Stadtteil überzeugt durch seine angenehme Wohnatmosphäre sowie durch eine sehr gute Infrastruktur.
- Ein Kindergarten sowie eine Grundschule befinden sich in nächster Nähe und sind bequem erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für junge Familien macht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 199,30 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | F                             |

## Exposé - Galerie



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Blick zum Hauseingang



Küche



\* KI-generierter Inhalt

Küche

# Exposé - Galerie



Blick vom Esszimmer zur Küche



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



1.OG Flur

# Exposé - Galerie



1.OG 1. Zimmer



1. OG 2. Zimmer

# Exposé - Galerie



1.OG 3. Zimmer



1.OG Flur

# Exposé - Galerie



1.OG Blick zum Balkon



Balkon



Balkon, westlich ausgerichtet

# Exposé - Galerie



DG Zimmer mit Vorraum



DG, Zimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie

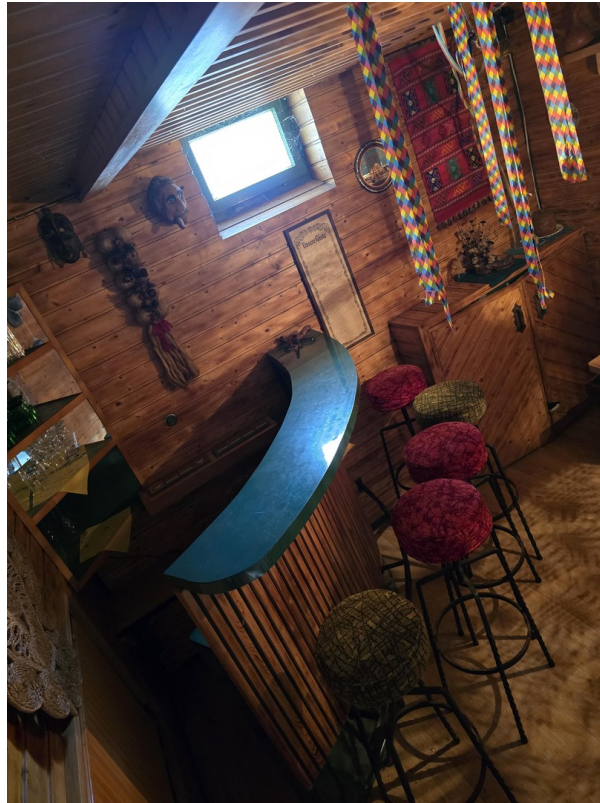


Sauna



Sauna

# Exposé - Galerie



Kellerbar



Kellerbar