Ulm – Michelsberg

Ein Anwesen mit Seltenheitswert am Ulmer Michelsberg

Objektnummer: 26069011



KAUFPREIS: 3.800.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 238 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1691 m²

Objektnummer: 26069011 - 89075 Ulm – Michelsberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26069011 - 89075 Ulm – Michelsberg

Auf einen Blick

Objektnummer	26069011
Wohnfläche	ca. 238 m²
Zimmer	9
Badezimmer	2
Baujahr	1958
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	3.800.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26069011 - 89075 Ulm – Michelsberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.08.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	156 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26069011 - 89075 Ulm – Michelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26069011 - 89075 Ulm – Michelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26069011 - 89075 Ulm – Michelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26069011 - 89075 Ulm – Michelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26069011 - 89075 Ulm – Michelsberg

Die Immobilie





Objektnummer: 26069011 - 89075 Ulm – Michelsberg

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0731 - 97 73 89 0

Partner-Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm
ulm@von-poll.com | *www.von-poll.com/ulm*

Objektnummer: 26069011 - 89075 Ulm – Michelsberg

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26069011 - 89075 Ulm – Michelsberg

Ein erster Eindruck

Am Ulmer Michelsberg, der renommiertesten Wohnlagen der Stadt, befindet sich dieses außergewöhnliche Anwesen auf einem rund 1.691 m² großen Eckgrundstück. Die Verbindung aus charaktervoller Architektur, beeindruckender Grundstücksgröße und einer Lage, die gleichermaßen Ruhe wie kurze Wege in die Innenstadt bietet, macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit.

Der Blick reicht über das Ulmer Münster bis zu den Allgäuer Alpen. Eingebettet in einen gewachsenen Garten mit altem Baumbestand und Pool entsteht ein privates Wohnumfeld, das selbst am Michelsberg nur selten zu finden ist.

Das Wohnhaus wurde 1958 von einem Architekturbüro im Stil der Bauhaus-Moderne entworfen. Die markante Split-Level-Architektur, klare Linien und großzügige Fensterflächen verleihen dem Gebäude bis heute seinen unverwechselbaren Charakter.

Im Rahmen einer umfassenden Modernisierung im Jahr 2005 wurden zahlreiche architektonische Besonderheiten erhalten und mit zeitgemäßem Wohnkomfort verbunden. Die klare Struktur des Hauses eröffnet zugleich vielfältige Möglichkeiten, individuelle Wohnvorstellungen auf höchstem Niveau zu verwirklichen und den besonderen Charakter der Architektur fortzuführen.

Mit rund 1.691 m² zählt das Grundstück zu den größten zusammenhängenden Flächen am Michelsberg. Solche Grundstücke gelangen nur äußerst selten auf den Markt. Neben dem hochwertigen Wohnumfeld eröffnet die Grundstücksgröße zugleich interessante Entwicklungsperspektiven. Nach erster Einschätzung auf Grundlage des geltenden Bebauungsplans erscheint eine zusätzliche Bebauung grundsätzlich möglich. Die konkreten baurechtlichen Möglichkeiten sind im Einzelfall mit den zuständigen Behörden beziehungsweise Fachplanern zu prüfen.

Damit eignet sich das Anwesen nicht nur als repräsentativer Familiensitz, sondern bietet auch langfristige Perspektiven, Erweiterungen des Bestands oder zukünftige Entwicklungen.

Ein besonderes Merkmal des Anwesens ist das 2014 errichtete, eigenständige Bürogebäude. Es wird derzeit als Unternehmenssitz einer Beratungsgesellschaft genutzt und unterstreicht eindrucksvoll die Vielseitigkeit dieser Immobilie.

Da auf dem Grundstück beratendes Gewerbe zulässig ist, bietet sich die seltene Möglichkeit, repräsentatives Wohnen und professionelles Arbeiten auf einem

Grundstück miteinander zu verbinden. Ebenso eignet sich das Gebäude als Kanzlei, Praxis, Atelier, Gästehaus oder für ein Mehrgenerationenkonzept.

Objektnummer: 26069011 - 89075 Ulm – Michelsberg

Alles zum Standort

Großzügige Villengrundstücke, anspruchsvolle Architektur und eine gewachsene Nachbarschaft prägen den Michelsberg seit Jahrzehnten. Die Kombination aus repräsentativem Wohnen, hoher Privatsphäre und kurzen Wegen macht diese Lage zu einer der begehrtesten Wohnadressen der Region. Die Ulmer Innenstadt erreichen Sie in etwa zehn Gehminuten.

Universitätskliniken, Wissenschaftsstadt, kulturelle Einrichtungen, Restaurants sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Familien profitieren zusätzlich von renommierten Bildungsangeboten wie dem Michelsberg-Kindergarten und der Grundschule Michelsberg.

Auch überregional überzeugt der Standort. Die Metropolregionen Stuttgart und München sind sowohl über die Autobahn als auch mit regelmäßigen ICE-Verbindungen in rund einer Stunde erreichbar. Gleichzeitig bietet Ulm die wirtschaftliche Stärke einer dynamischen Region mit den Vorteilen einer überschaubaren Stadt, kurzen Wegen und einer außergewöhnlich hohen Lebensqualität.

Nicht zuletzt spricht auch die langfristige Werthaltigkeit für diesen Standort. Immobilien in vergleichbaren Spitzenlagen bewegen sich trotz des hohen Preisniveaus weiterhin deutlich unter den Preisstrukturen der Metropolregionen München oder Stuttgart und verbinden damit Exklusivität mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial.

Objektnummer: 26069011 - 89075 Ulm – Michelsberg

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26069011 - 89075 Ulm – Michelsberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Saur

Turmgasse 13, 89073 Ulm
Tel.: +49 731 - 97 73 89 0
E-Mail: ulm@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com