Ulm – Wiblingen

Wohin mit all dem Platz?

Objektnummer: 26069028



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 357 m²

Objektnummer: 26069028 - 89079 Ulm – Wiblingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26069028 - 89079 Ulm – Wiblingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26069028
Wohnfläche	ca. 171 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26069028 - 89079 Ulm – Wiblingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	18.03.2036
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	200.39 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26069028 - 89079 Ulm – Wiblingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069028 - 89079 Ulm – Wiblingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069028 - 89079 Ulm – Wiblingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069028 - 89079 Ulm – Wiblingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069028 - 89079 Ulm – Wiblingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069028 - 89079 Ulm – Wiblingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069028 - 89079 Ulm – Wiblingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069028 - 89079 Ulm – Wiblingen

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: 26069028 - 89079 Ulm – Wiblingen

Grundrisse




Büro
Bad
Flur
Kinderzimmer
Schlafzimmer
Terrasse



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: 26069028 - 89079 Ulm – Wiblingen

Ein erster Eindruck

Viel Platz zum Wohnen, eine besondere Deckenhöhe im Wohnbereich und gleich zwei Terrassen: Dieses gepflegte Reihenendhaus in Ulm-Wiblingen verbindet ein vielseitiges Raumangebot mit attraktiven Plätzen im Freien.

Das 1975 in massiver Bauweise errichtete Haus empfängt Sie mit einem Eingangsbereich samt Garderobe und separatem Gäste-WC. Den Mittelpunkt des Erdgeschosses bilden das Wohnzimmer und das angrenzende Esszimmer. Große Fensterflächen und die hohe Decke im Wohnbereich schaffen eine offene, helle Atmosphäre. Der Kaminofen im Esszimmer sorgt an kühleren Tagen für behagliche Wärme. Die separate Küche vervollständigt das Raumangebot auf dieser Ebene.

Direkt an das Wohnzimmer schließt die überdachte Terrasse an, die den Wohnbereich in den Garten erweitert. Ob gemeinsame Mahlzeiten im Freien, entspannte Stunden mit einem Buch oder Platz zum Spielen, der Garten auf dem rund 357 m² großen Hausgrundstück bietet vielfältige Möglichkeiten. Hecken und eine Einfriedung rahmen den Außenbereich ein. Ein separater Gartenzugang ergänzt das Angebot.

Im Obergeschoss stehen drei Zimmer und das Badezimmer mit Badewanne und Dusche zur Verfügung. Die Zimmer lassen sich passend zur jeweiligen Lebenssituation als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Die Dachterrasse bietet einen zusätzlichen Rückzugsort unter freiem Himmel und bereichert das Haus um einen zweiten, eigenständigen Außenbereich.

Im Kellergeschoss ergänzen ein beheizter Hobbyraum mit Fenster zum Lichthof sowie weitere Abstell- und Vorratsräume das Platzangebot. Hier finden Freizeitaktivitäten, Hauswirtschaft und Dinge, die im Alltag gut verstaut sein sollen, ihren Platz. Eine Außentreppe ermöglicht einen separaten Zugang zum Keller.

Das Haus wurde über die Jahre gepflegt und in einzelnen Bereichen modernisiert. Dazu zählen ein erneuertes Wohnzimmerfenster sowie Modernisierungen im Sanitärbereich. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme, ergänzt durch den Kaminofen im Esszimmer. Eine Garage und ein zusätzlicher Pkw-Stellplatz in unmittelbarer Nähe runden das Angebot ab.

Dieses Reihenendhaus bietet eine reizvolle Verbindung aus gemeinschaftlichen und privaten Bereichen. Die Nähe zum Wald und das gewachsene Wohnumfeld in Ulm-Wiblingen machen es zu einem Zuhause mit vielseitigen Möglichkeiten für die nächsten Lebensphasen.

Objektnummer: 26069028 - 89079 Ulm – Wiblingen

Ausstattung und Details

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit hoher Decke und großen Fensterflächen
- Zugelassener Kaminofen im Wohnbereich
- Einbauküche
- Drei weitere Zimmer im Obergeschoss
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Separates Gäste-WC im Erdgeschoss
- Überdachte Terrasse mit Zugang zum Garten
- Dachterrasse im Obergeschoss
- Eingefasster Garten mit separatem Zugang
- Fernwärmeversorgung
- Elektrische Rollläden
- Überwiegend Fliesenböden sowie Parkett im Obergeschoss
- Südliches Wohnzimmerfenster 2018 erneuert
- Modernisierungen im Sanitärbereich
- Beheizter Hobbyraum im Keller mit Fenster zum Lichthof
- Zusätzliche Abstell- und Vorratsräume im Keller
- Separater Kellerzugang über eine Außentreppe
- Garage und zusätzlicher Pkw-Stellplatz in unmittelbarer Nähe

Objektnummer: 26069028 - 89079 Ulm – Wiblingen

Alles zum Standort

Das Reihenendhaus liegt im Bereich Tannenplatz im Ulmer Stadtteil Wiblingen. Die Umgebung ist von Einfamilien- und Reihenhäusern geprägt und bietet ein gewachsenes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Die Nähe zum Wald verleiht dem Standort einen besonderen Freizeitwert. Spaziergänge, eine Laufrunde oder Ausflüge mit dem Fahrrad lassen sich unkompliziert in den Alltag integrieren. So verbindet die Lage das Wohnen in der Stadt mit der Möglichkeit, schnell im Grünen zu sein.

Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und ärztliche Versorgung befinden sich im Umfeld des Tannenplatzes. Auch Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar. Für Familien ist insbesondere das Schulangebot mit Grundschule und weiterführenden Schulen im Stadtteil ein Vorteil.

Nahegelegene Bushaltestellen ermöglichen die Anbindung an die Ulmer Innenstadt und weitere Teile des Stadtgebiets. Auch das Donautal mit seinen zahlreichen Arbeitsplätzen ist von Wiblingen aus gut erreichbar.

Gelegen zwischen der B30 und der B28 bietet der Standort eine ausgewogene Verbindung aus naturnahem Wohnen, einer gut ausgebauten Infrastruktur und der Nähe zu den Angeboten der Stadt Ulm.

Objektnummer: 26069028 - 89079 Ulm – Wiblingen

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