

+Gelegenheit am Kuhberg+ Renovierungsbedürftige
Doppelhaushälfte mit zwei Wohnungen und zwei Garagen



ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte
Adresse: 89077 Ulm
Baujahr: 1952
Letzte Modernisierung: 2023
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 141 m²
Nutzfläche (ca.): 50 m²
Grundstücksfläche (ca.): 417 m²
Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis
€ 495.000,-

> Doppelhaushälfte
> Ulm
> 6 Zimmer

> 141 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11325



Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	89077 Ulm
Baujahr	1952
Letzte Modernisierung	2023
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	141 m ²
Nutzfläche (ca.)	50 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	417 m ²
Kaufpreis	495.000,- €
Anzahl Etagen	3
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	4
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 4
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom
Endenergiebedarf	231,91 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-03-13
Energieausweis gültig bis	12.03.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1952
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	12 m ²
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat, Kunststoff

Kamin	ja
Befeuerung	Elektro
Gäste-WC	ja
Zustand	sanierungsbedürftig
bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3% zzgl. 19%

- > Doppelhaushälfte
- > Ulm
- > 6 Zimmer

- > 141 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11325



Objektbeschreibung:

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Ulm, am Kuhberg, befindet sich diese Doppelhaushälfte in besonders ruhiger und gewachsener Wohnlage. Das Umfeld ist geprägt von eingewachsenen Grundstücken und einer angenehm niedrigen Nachbarbebauung, wodurch ein ruhiges und sehr angenehmes Wohnumfeld entsteht. Die Lage am Kuhberg zählt seit vielen Jahren zu den beliebtesten Wohnlagen der Stadt und verbindet ein ruhiges Wohnambiente mit einer guten Erreichbarkeit der Ulmer Innenstadt sowie der vorhandenen Infrastruktur.

Das Haus wurde im Jahr 1952 in solider Bauweise errichtet und in den vergangenen Jahren als Zweifamilienhaus genutzt. Dadurch bietet die Immobilie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - sei es für Mehrgenerationenwohnen, zur teilweisen Vermietung oder nach einer Umgestaltung als großzügiges Einfamilienhaus. Im Erdgeschoss befindet sich eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 56 m². Im ersten Obergeschoss sowie im ausgebauten Dachspitz liegt eine 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 86 m² Wohnfläche, die sich über zwei Ebenen erstreckt und dadurch eine besonders offene Raumwirkung bietet. Das Haus ist vollständig unterkellert und verfügt über zusätzliche Nutz- und Abstellflächen.

Im Laufe der Jahre wurden verschiedene bauliche Veränderungen vorgenommen. Bereits 1975 wurden die Dachgauben errichtet. 1979 erfolgte der Abbruch der ursprünglich am Haus befindlichen Garage sowie deren Neubau; gleichzeitig wurde auf der Gartenseite eine weitere Garage errichtet. Besonders hervorzuheben ist dabei die Garage direkt neben dem Haus mit einer Länge von ca. 9 Metern, die zusätzlichen Platz beispielsweise für Fahrzeug und Stauraum bietet. Im Jahr 1983 wurde zudem das Dachgeschoss ausgebaut. Größere Renovierungsmaßnahmen fanden hauptsächlich Mitte der 1990er-Jahre statt, als unter anderem die Fenster erneuert und Nachtspeicheröfen eingebaut wurden.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem renovierungsbedürftigen Zustand, sodass eine umfassende Modernisierung erforderlich ist. Für Käufer eröffnet sich dadurch die Möglichkeit, das Haus vollständig nach den eigenen Vorstellungen zu renovieren und individuell zu gestalten.

Ein besonderer und in dieser Lage äußerst seltener Vorteil sind die vorhandenen Parkmöglichkeiten. Gerade am Kuhberg sind Stellplätze häufig sehr begrenzt und Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum entsprechend schwierig. Umso außergewöhnlicher ist es, dass diese Immobilie über zwei Garagen sowie zusätzlich zwei Außenstellplätze direkt davor verfügt. Damit stehen insgesamt vier private Parkmöglichkeiten zur Verfügung - ein echter Mehrwert und eine seltene Gelegenheit in dieser begehrten Wohnlage.

Ausstattung:

- Korkböden im EG, Laminat im OG und DG

- Die Einbauküchen im EG und ersten OG sind im Preis enthalten
- Ein Kaminanschluss ist vorhanden

Lagebeschreibung:

Kindergärten, Grund-, Haupt- und Realschulen sind innerhalb von 5 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Mehrere Gymnasien liegen in unmittelbarer Nähe oder sind ebenso wie die Universitäten mit dem ÖPNV gut zu erreichen. In Fußläufiger Entfernung befinden sich ebenso Bäcker, Discounter, Drogeriemarkt, Apotheken, Banken und andere Geschäfte sowie verschiedene Gaststätten und Arztpraxen. Kurze Spazierwege ohne Straßenverkehr führen zur Donau, zum Galgenberg, zum oberen Kuhberg oder Hochsträß.

Sonstiges:

Für Energetische Sanierungsmaßnahmen, sowie für Modernisierungen im Innenbereich haben wir einen Kostenvoranschlag von ca. 200.000,00EUR ermittelt.

Wichtiger Hinweis:

Ohne die vollständige Bestätigung der Widerrufsbelehrung (alle fünf Checkboxen) werden wir Sie nicht vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist zu einer Besichtigung einladen oder weiterführende Objektunterlagen zur Verfügung stellen.

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung erst nach Bestätigung möglich ist.

Die Käuferprovision wird ausschließlich im Falle eines notariell beurkundeten Kaufvertrags fällig.

Haben Sie weitere Fragen? Gerne erörtern wir alle weiteren Details im persönlichen Gespräch. Viele weitere Immobilienangebote erhalten Sie auf www.goettfried-immobilien.de. Wir stehen Ihnen auch gerne bei Verkauf, Vermietung oder Verwaltung bestehender Immobilien zur Verfügung. Sprechen Sie mit uns! Heißer Tipp: Unsere Facebook-Freunde erfahren als Erste von brandaktuellen Immobilien-Neuzugängen, Aktionen und Events. Liken Sie unsere Seite auf Facebook und verschaffen Sie sich den entscheidenden Zeitvorteil! <https://www.facebook.com/GoettfriedImmobilien>
Gerne können Sie uns auch auf Instagram unter "goettfried.immo" besuchen.

Objektbilder:

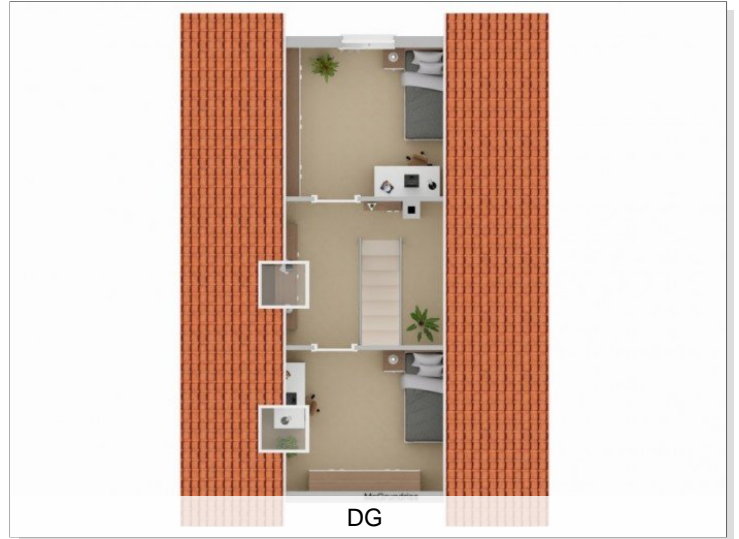
Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Ulm
- > 6 Zimmer

- > 141 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11325



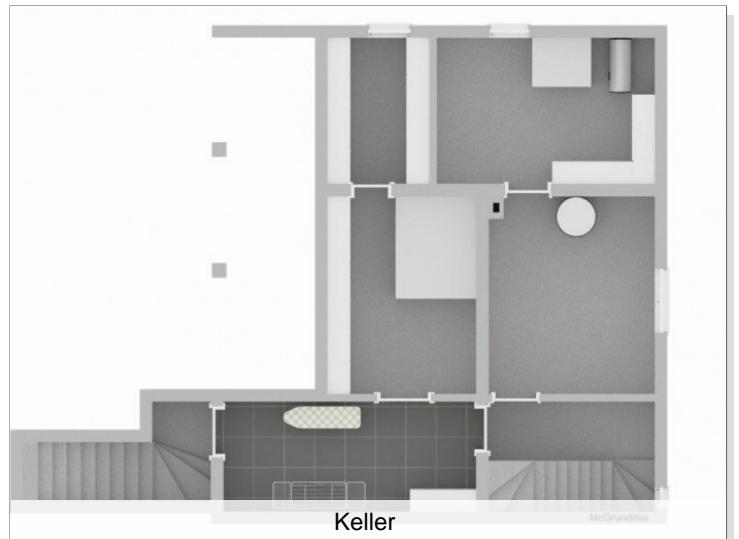
Luftbild Gartenseite



DG



EG



Keller



OG



Treppenhaus

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Ulm
- > 6 Zimmer

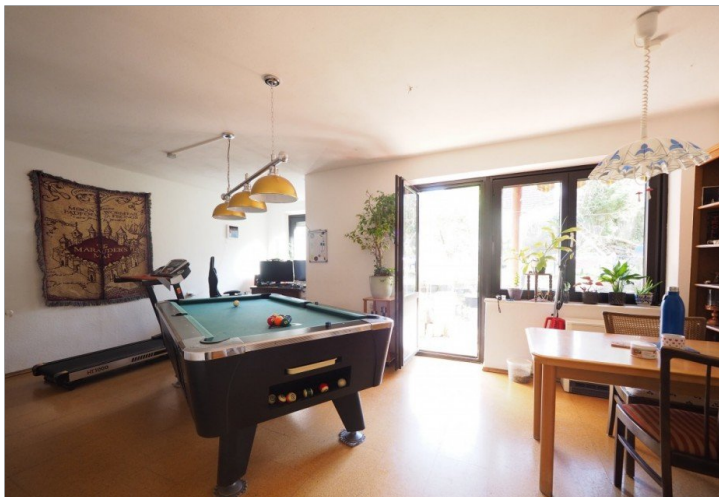
- > 141 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11325



Flur EG



Garten



Wohnzimmer



Badezimmer EG



Wohnzimmer Richtung Schlafzimmer



Küche EG

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Ulm
- > 6 Zimmer

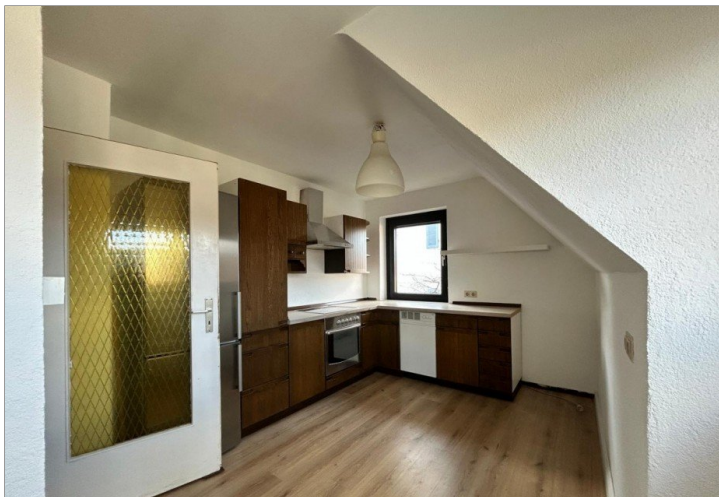
- > 141 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11325



Schlafzimmer OG



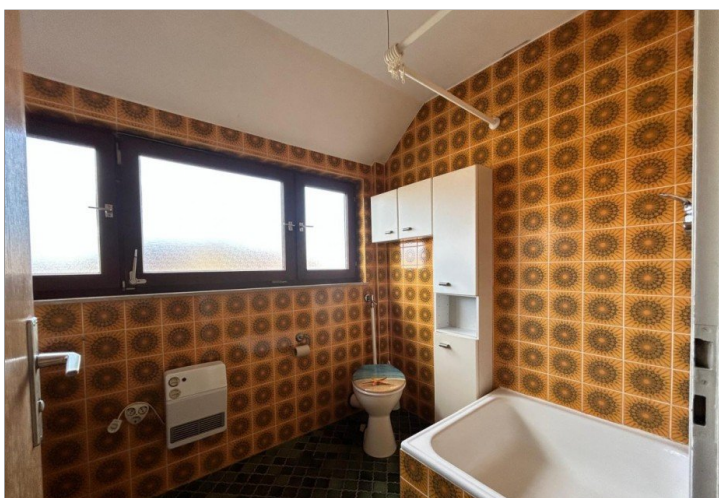
Wohnzimmer OG



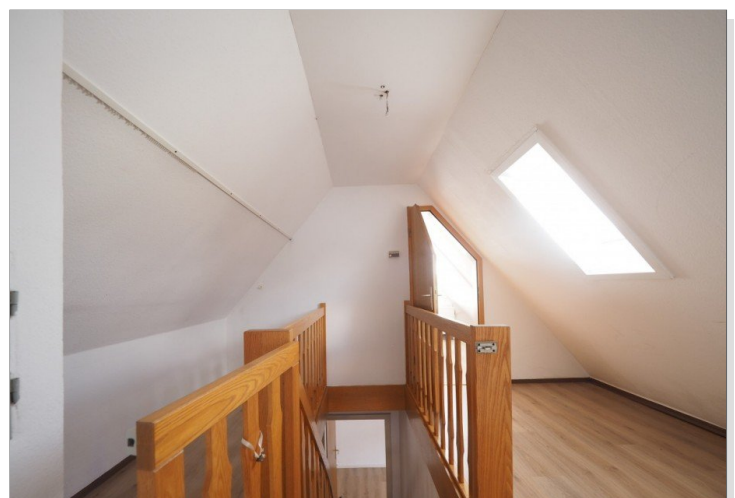
Küche OG



Treppe zum Dachgeschoss



Bad OG



Flur Dachgeschoss

Eckdaten

- > Doppelhaushälfte
- > Ulm
- > 6 Zimmer

- > 141 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11325



Zimmer 1 Dachgeschoss



Zimmer 2 Dachgeschoss

