



EXKLUSIVES EXPOSÉ · HAUS

Wohnhaus mit zwei Einheiten und Apartment am Ulmer Eselsberg

Eselsberg, Hanglage am Waldrand · 89075 · Ulm

KAUFPREIS

1.095.000 €

Eckdaten

OBJEKTART	Haus
STATUS	Verfügbar
WOHNFLÄCHE	296 m²
GRUNDSTÜCK	915 m²
ZIMMER	9
BADEZIMMER	3
BAUJAHR	1.968
HEIZUNG	Öl-Zentralheizung aus der Bauzeit, Erneuerung empfohlen
STELLPLÄTZE	Garage und 2 Stellplätze

Objektbeschreibung

Ein Haus für Leute, die etwas daraus machen wollen. Gebaut 1968, seither gepflegt, aber nicht modernisiert — und genau deshalb ein Objekt mit Spielraum, wie man es in dieser Lage selten findet.

Auf drei Geschossen verteilen sich 296 Quadratmeter, aktuell aufgeteilt in zwei Wohneinheiten und ein Apartment. Im Erdgeschoss liegt eine 5,5-Zimmer-Wohnung mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten. Das Obergeschoss nimmt auf knapp 100 Quadratmetern eine 3-Zimmer-Wohnung auf. Im Hanggeschoss kommt ein eigenständiges Apartment dazu, das sich ebenso als Büro, Praxis oder Gästebereich nutzen lässt.

Diese Aufteilung ist der eigentliche Wert. Sie funktioniert für mehrere Generationen unter einem Dach, für Eigennutzung mit vermieteter Einheit, oder als Kapitalanlage mit drei getrennten Mietverhältnissen. Ebenso lässt sich das Haus zu einem großzügigen Einfamilienhaus zusammenlegen — die Substanz aus den Sechzigern gibt das her.

Die Architektur hat die klare Linie ihrer Zeit: großzügige Fensterflächen, ordentliche Raumhöhen, ein Marmorboden im Flur, wie er heute kaum noch verlegt wird. Das Haus steht leer und ist bezugsfertig für den, der sanieren möchte. Heizung und Fenster stammen aus der Bauzeit, hier liegt der Investitionsbedarf — und zugleich die Chance, energetisch und im Zuschnitt selbst zu entscheiden.

Das Grundstück misst 915 Quadratmeter und grenzt an ein Waldgebiet. Die Hanglage bringt Aussicht und Nachmittagssonne auf der Terrasse, die Bäume am Rand sorgen dafür, dass niemand hereinschaut. Zur Garage kommen zwei weitere Stellplätze.

Der Eselsberg gehört zu den gewachsenen Wohnlagen Ulms: ruhige Straßen, überwiegend freistehende Häuser, viel Grün. Die Universität und das Wissenschaftsstadgelände liegen in Rufweite, in die Innenstadt sind es rund zehn Minuten. Kindergarten, Grundschule und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Stadtteil, Anschluss an die B10 und die A8 ist zügig erreicht.

Wir zeigen Ihnen das Haus gerne vor Ort und sprechen über die Möglichkeiten, die darin stecken.

Ausstattung & Highlights

- Zwei Wohneinheiten
- Hanglage
- Aussichtslage
- Garten
- Einbauküche
- Leerstehend
- Als Kapitalanlage geeignet
- Separates Apartment
- Waldrandlage
- Terrasse
- Garage
- Marmorboden im Flur
- Sanierungspotenzial
- Mehrgenerationen-Nutzung

Energieausweis

ENERGIETRÄGER

Öl-Zentralheizung

BAUJAHR

1.968

ENERGIEKENNWERT

214 kWh/(m²·a)

Impressionen

