

OBJEKT 1395

Bevorzugte Lage: Liebevoll modernisiertes Reihemittelhaus am Ulmer Eselsberg

LOGAUWEG12
89075 ULM

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee
Tel.: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

EXPOSE



Eckdaten

Baujahr:	1960
Zimmer:	6
Wohnfläche:	ca. 155,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 231 m ²
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenanzahl:	3
Letzte Modernisierung:	2022
Zustand:	Modernisiert
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Bodenbelag:	Vinyl, Fliesen
Einbauküche vorhanden:	Ja
Ausstattung Bad:	Badewanne, Bidet, Fenster, Dusche
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	1
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Stellplatzanzahl:	1
Stellplatztyp:	Garage, Außenstellplatz
Balkon vorhanden:	Ja
Anzahl Balkone:	1
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	4
Wintergarten vorhanden:	Nein
Swimmingpool vorhanden:	Nein
Barrierefrei:	Nein
Vermietet:	Nein

Lonetal-Immobilien

Befuerung/Energieträger:	Gas
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	C
Energiekennwert:	86,6 kWh/(m ² *a)
Fahrzeit Autobahn:	5 min
Fahrzeit Flughafen:	60 min
Fahrzeit Hauptbahnhof:	6 min
Fußweg Öffentl. Verkehr:	1 min

Kaufpreis

680.000,00 €

Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

Provisionshinweis

3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Ansprechpartner

Jürgen Gans
T: +49 160 97311866
info@lonetal-immobilien.de

Lonetal-Immobilien

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich in einer beliebten Wohnlage am Ulmer Eselsberg und ist durch ständige Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen in einem modernen Zustand.

Über 3 Etagen auf ca. 155 m² Wohnfläche bietet diese Immobilie Platz für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss erwartet Sie der große Wohn-Essbereich, eine abgeschlossene Küche sowie ein Gäste- WC.

Bodentiefe Fensterfronten schaffen ein helles und freundliches Wohnambiente und bilden den direkten Zugang auf die angrenzende Terrasse und in den Garten. Bei schönem Wetter haben Sie einen weiten Blick über die Stadt und auf ein Lichtermeer am Abend.

Genießen Sie laue Sommerabende auf der überdachten Terrasse. Eine Markise und eine Magnolie spenden an sonnigen Tagen Schatten und laden zum Entspannen ein. Über Terrasse und Garten haben Sie einen direkten Zugang zur XL-Garage für einen PKW und zu einem kleinen Schuppen für Gartengeräte. Über die ansprechend gestaltete Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses. Hier erwarten Sie 3 Schlafzimmer sowie ein neutral gestaltetes Tageslichtbadezimmer, das mit Badewanne, 2 Waschbecken, Toilette und Bidet keine Wünsche offenlässt. Ein Balkon, welcher vom größten der 3 Schlafzimmer begehbar ist, bietet bei schönem Wetter einen großartigen Ausblick bis in die Alpen hinein.

Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben Heizraum, Waschküche mit Abstellraum ein weiteres kleines Badezimmer mit Dusche und WC. Dazu ein Zimmer, das sich z.B. als Gäste- oder Jugendzimmer eignet und ein kleineres dunkleres Zimmer, das viel Platz zum Abstellen bietet.

Lage

Das gepflegte Reihenmittelhaus befindet sich durch die Nähe zu Universität und Wissenschaftsstadt in einer sehr beliebten Wohnlage am Ulmer Eselsberg. Durch die gute Anbindung an die A7, A8 und die B10 ist der Eselsberg in nur wenigen Fahrminuten zu erreichen. Auch öffentliche Verkehrsmittel, wie die Buslinie 5 und die Straßenbahnlinie 2, befinden sich in der Nähe.

Kindergärten und Grundschule erreichen Sie in nur wenigen Minuten zu Fuß. Gleiches gilt für einen kleinen

Nachbarschaftsladen mit Poststation, eine Apotheke und einen Döner-Grill. Ein Einkaufszentrum mit Rewe, Metzger uvm liegt ganz in der Nähe. Dort ist Donnerstagnachmittag sogar Bauernmarkt, von dem Sie Frischeprodukte, Obst und Gemüse in wenigen Minuten und ohne Auto nach Hause bringen können.

Weiterführende Schulen, Universität und FH sind durch die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel leicht und schnell zu erreichen.

Lonetal-Immobilien

Ausstattung

EG:

- offener Wohn- Essbereich mit Zugang zu Terrasse
- Gäste WC
- abgeschlossene Küche inkl. Einbauküche
- großzügiger Flur mit Garderobennische

OG:

- 3 Schlafzimmer
- Balkon
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Bidet

UG:

- 2 Zimmer
- Waschküche
- Heizraum
- Badezimmer mit Dusche

Sonstiges:

- Garage
- Garten
- Geräteschuppe

Lonetal-Immobilien

Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen:

- 2003 umfassende Sanierung (Dämmung, Heizkörper, Elektrik)
- 2009 Heizung neu
- 2014 Bau Garage und Terrasse
- 2014 Elektrik Garage, Markise
- 2014 RUKU Haustüre, Fenster und Balkontüre im Wohnzimmer
- 2014 Küche (Herter)
- 2015 neuer Bodenbelag (Vinylboden)
- 2020 Dachsanierung, Fassade neu
- 2021/ 2022 Gartenanlage

Sonstiges

Sie haben schon immer von einem zentral gelegenen Eigenheim im Grünen geträumt? Dann ist diese Immobilie das Richtige für sie!

Gerne realisieren wir Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!



Hausansicht Eingangsbereich



Hausansicht Terrasse



Hausansicht mit Terrasse und Garage



Hausgang



Hausgang



Gästetoilette EG



Wohnzimmer



Wohn-Essbereich



Küche



Obergeschoss



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Badezimmer OG



Schlafzimmer 1OG

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 | 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

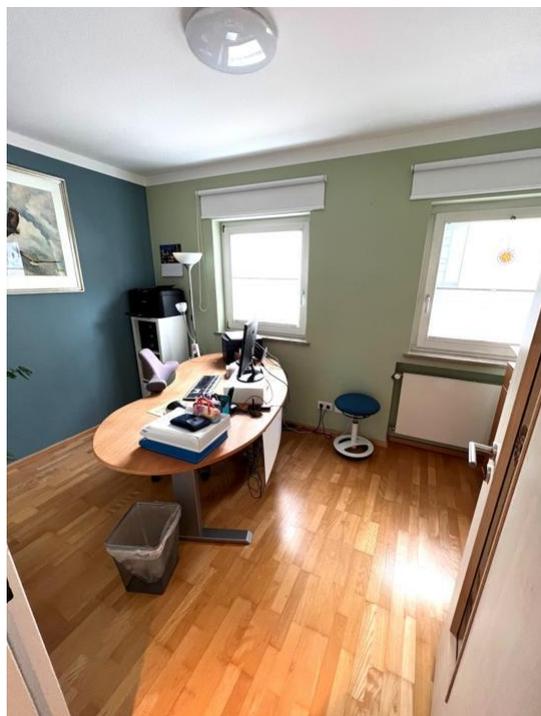
info@lonetal-immobilien.de | www.lonetal-immobilien.de

Seite 12/17

EXPOSE



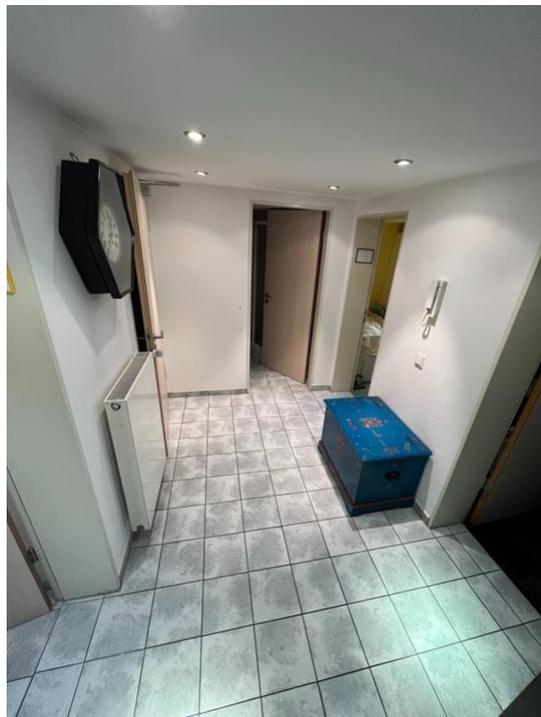
Zimmer 2 OG



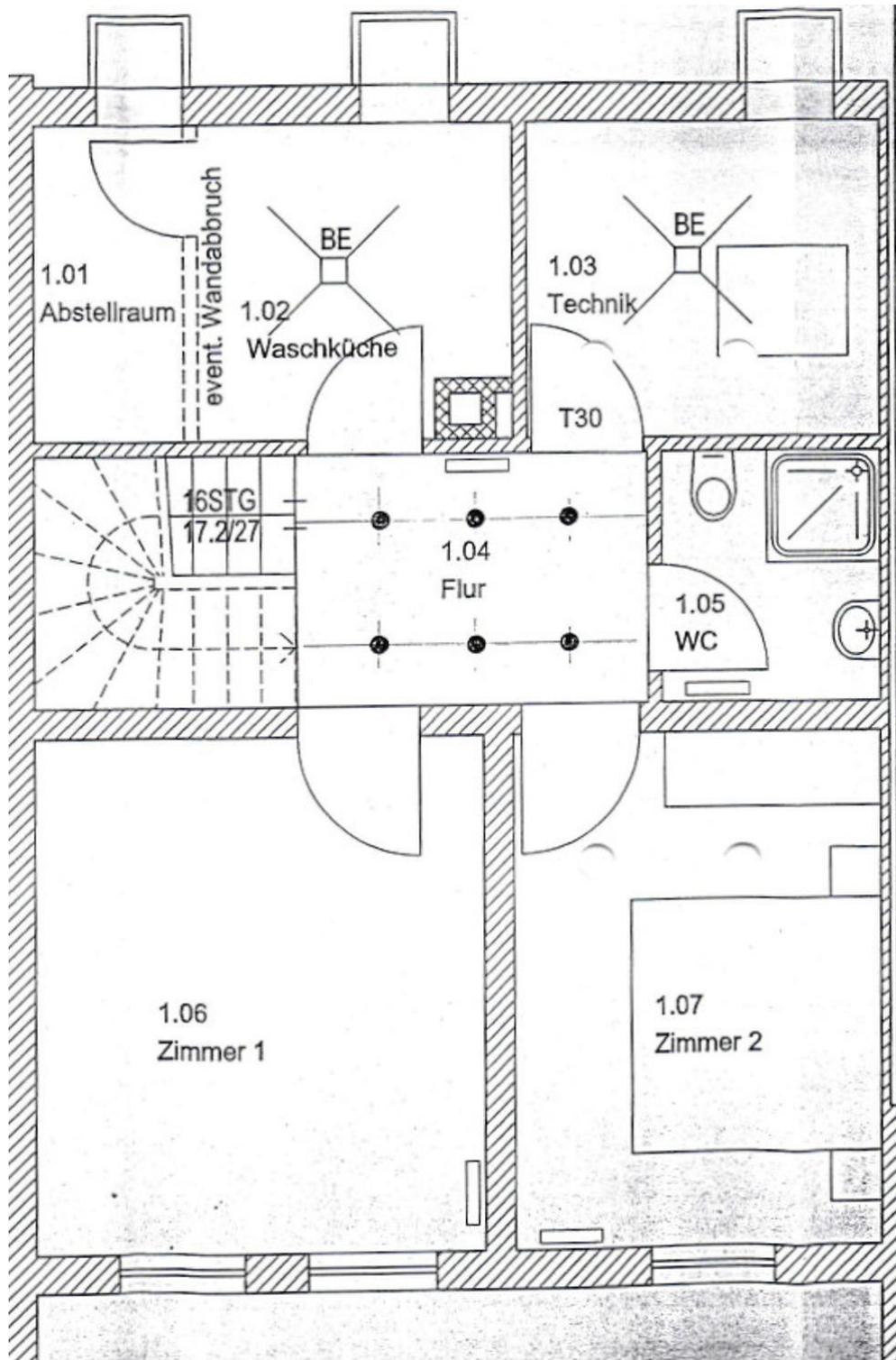
Zimmer 3 OG



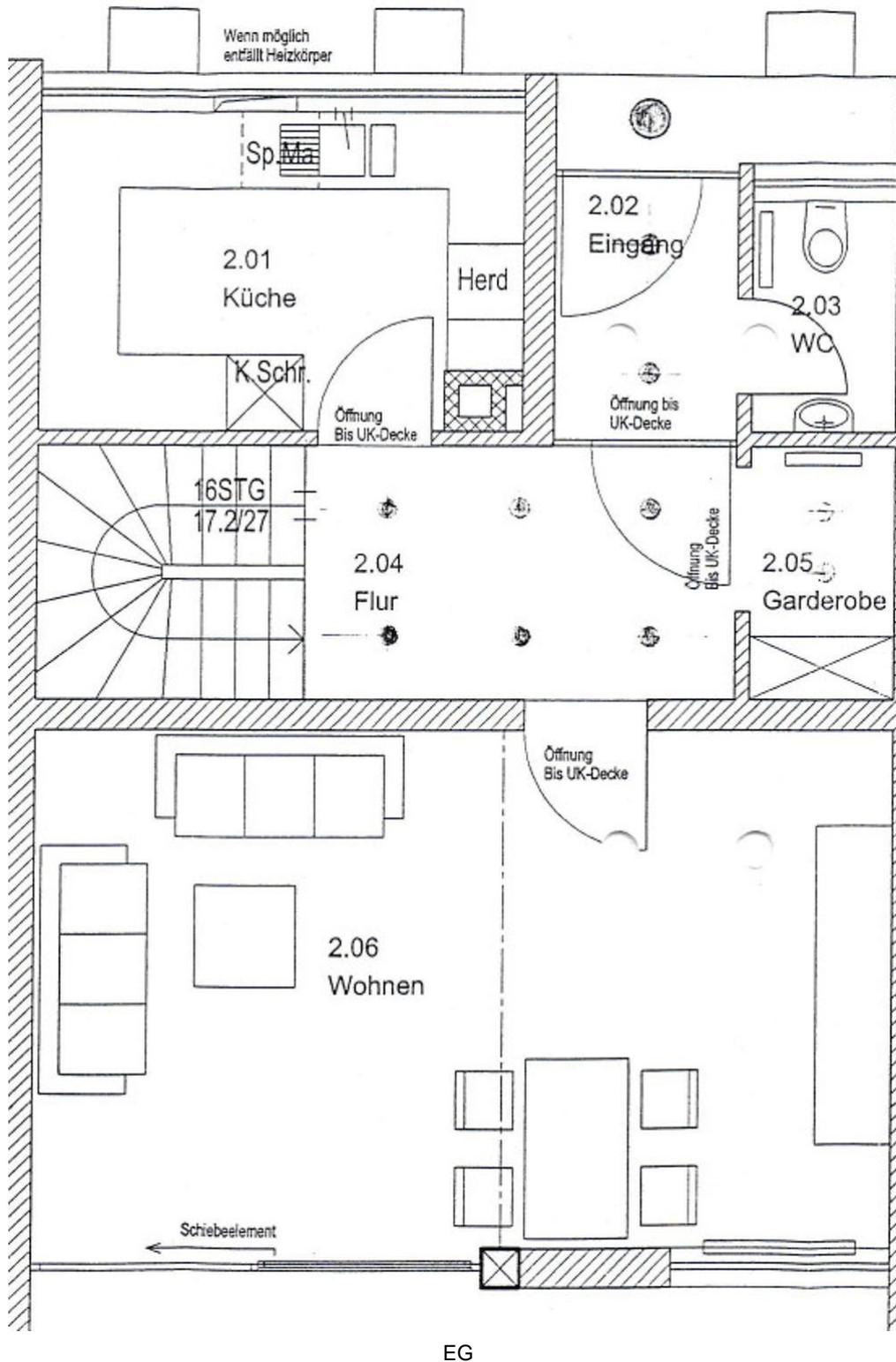
Balkon mit Alpenblick

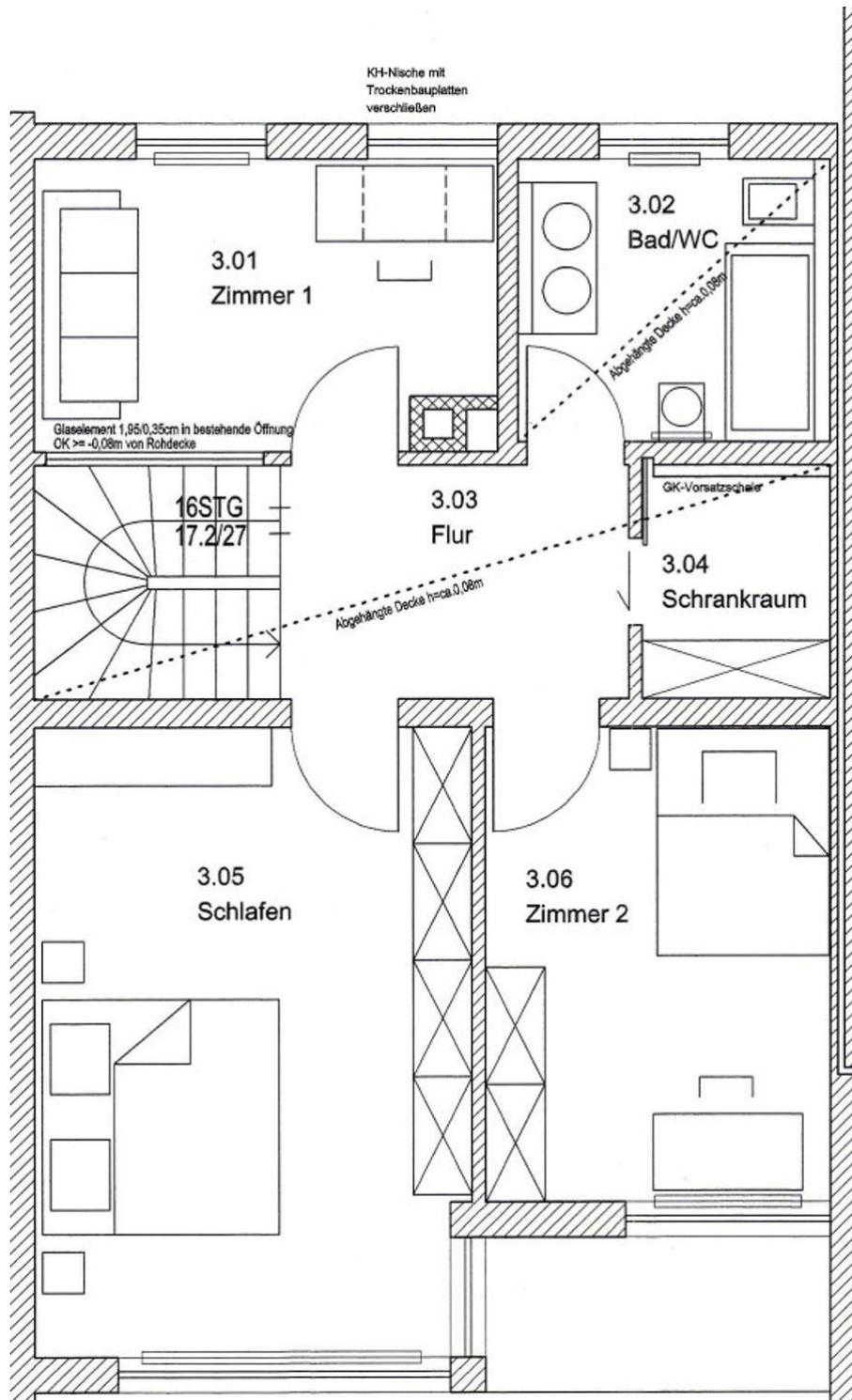


Hausgang UG



UG





OG