



OBJEKT 1418

Teilsanierte Doppelhaushälfte in beliebter Lage von Wiblingen

IM TRIEB 25
89079 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:	1939
Zimmer:	4
Wohnfläche:	ca. 120,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 120 m ²
Kellerfläche:	ca. 30 m ²
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	sofort
Heizungsart:	Zentralheizung
Etagenzahl:	2
Letzte Modernisierung:	2023
Zustand:	Saniert
Qualität der Ausstattung:	Normal
Bodenbelag:	Laminat, Fliesen
Einbauküche vorhanden:	Ja
Einliegerwohnung:	Nein
Ausstattung Bad:	Dusche, Badewanne, Fenster
Badezimmer:	2
Gäste-WC vorhanden:	Ja
Anzahl separater WCs:	1
Keller:	Ja
Stellplatzanzahl:	2
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Balkon vorhanden:	Nein
Terrasse vorhanden:	Ja
Schlafzimmer:	2
Barrierefrei:	Ja
Vermietet:	Nein
Befeuerung/Energieträger:	Wärmepumpe
Energieausweis:	Vorhanden

Lonetal-Immobilien

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energieeffizienzklasse: B

Energiekennwert: 52,8 kWh/(m²*a)

Energie mit Warmwasser: Ja

Kaufpreis

3 6 5 . 0 0 0 , 0 0 €

Käuferprovision

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

Provisionshinweis

Die Höhe der vom Käufer zu entrichtenden Provision beträgt im Falle des Erwerbs der Immobilie 3,57 % inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises.

Ansprechpartner

Jürgen Gans
T: +49 7336 9689881
info@lonetal-immobilien.de

Objektbeschreibung

Über die großzügige Einfahrt erreichen Sie die Haustüre. Hier erwartet Sie ein kleiner Eingangsbereich welcher Sie in das Gäste WC sowie das Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Duschkabine führt.

Die im Anschluss befindliche, großzügige Küche, welche mit einer Einbauküche ausgestattet ist, bietet ausreichend Platz um leckere Gerichte zuzubereiten. Diese können Sie im großzügigen ,angrenzenden Wohn- Essbereich zu sich nehmen. Dieser Raum bietet der ganzen Familie einen gemütlichen Lebensmittelpunkt. Über die im Wohnraum integrierte Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss des Hauses. Hier ist ein weiteres Badezimmer sowie 2 Schlafzimmer zu finden. Eine Einschubtreppe ermöglicht Ihnen den Zugang zum Dachgeschoss, welches Ihnen Staumöglichkeiten bietet.

Ein 30 qm großer Raum im Erdgeschoss ist über das Wohnzimmer sowie einem separaten Eingang über die Einfahrt zu erreichen und könnte als Arbeitszimmer oder Lagerfläche genutzt werden.

Im Hof bietet ein überdachter Freisitz einen geschützten Platz an warmen Sommertagen.

2 Stellplätze ermöglichen Platz für Ihre Autos.

Das Haus ist teilweise unterkellert.

Lonetal-Immobilien

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

EXPOSE

Lage

Wiblingen ist ein Stadtteil im Süden der Stadt Ulm mit über 16.000 Einwohnern.

Hier erwartet Sie eine sehr gute Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Schule bis hin zum Seniorenheim. Hier sind alle bestens versorgt.

Eine gute Verkehrsanbindung ist mit dem Auto durch die A7 , A8 und den Bundesstraßen B10 und B 30 gewährleistet. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen Sie in ca.15 min die Innenstadt Ulms.

Freizeitaktivitäten sind durch vielzählige Vereine und dem Naherholungsgebiet mit schönen Radwegen abgedeckt. Zudem lädt das Kloster Wiblingen regelmäßig zu attraktiven Konzerten und Veranstaltungen ein.

Ausstattung

Erdgeschoss:

- Wohn- Essbereich
- Küche inkl. Einbauküche
- Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates Gäste WC
- 30qm großer Nebenraum mit separatem Eingang
- Fußbodenheizung und Heizkörper
- Fliesen

Obergeschoss:

- 2 Schlafzimmer
- Tageslichtbadezimmer mit Duschkabine
- Heizkörper
- Laminat, Fliesen

Dachgeschoss:

- durch Einschubtreppe erreichbar.

Keller:

- ca. 30qm

Lonetal-Immobilien

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

EXPOSE

Sonstiges:

- überdachter Freisitz mit Markise
- Warmwassersolaranlage mit 300Liter Warmwasserspeicher BJ 2015
- Wärmepumpenanlage BJ 2023

Sanierungsarbeiten:

- 2004 Elektrik und Sanitär voll saniert
- 2015 Neue Haustüre
- 2015 Vollwärmeschutz

Sonstiges

Die Angaben im Exposé beruhen auf Informationen durch den Verkäufer, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir daher keine Haftung übernehmen.



Hausansicht mit Freisitz



Stellplatz



Hausansicht



Stellplätze



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Eingangsbereich



Badezimmer EG

Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

EXPOSE



Gäste WC



Küche



Wohn-Essbereich



Nebenraum



Zimmer 2 OG



Zimmer 1 OG



LONETAL-IMMOBILIEN
— Jürgen Gans —



Badezimmer OG

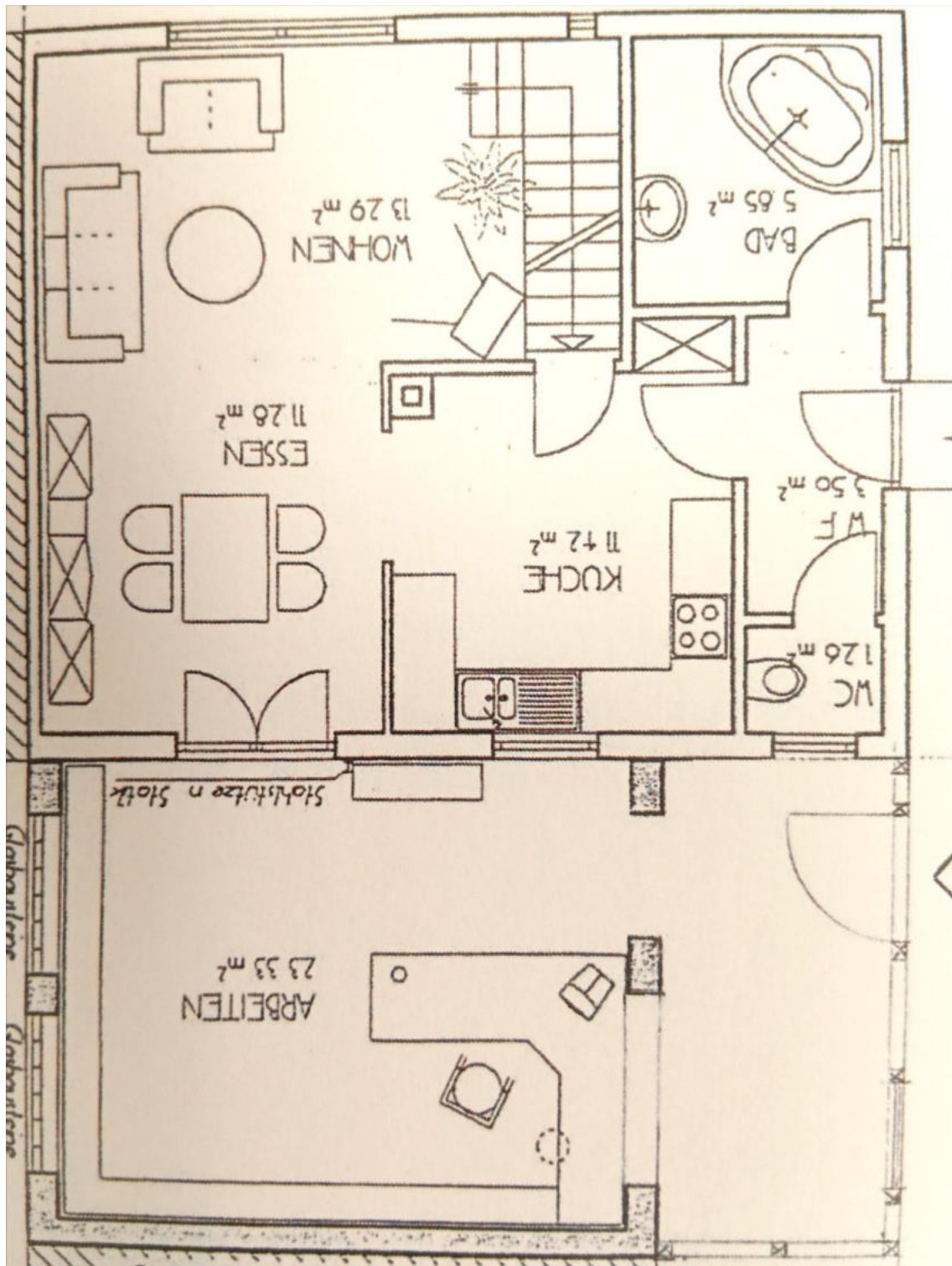
Lonetal-Immobilien

An der Lone 2/3 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

EXPOSE



Grundriss EG

Lonetel-Immobilien

An der Lone 2/3 89173 Lonsee

Tel.: +49 7336 9689881

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

EXPOSE