

Großzügiges Haus für die ganze Familie in ruhiger Ortsrandlage



89081 Ulm-Ermingen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 288,00 m²
Kaufpreis: 849.000,00 EUR

Scout-ID: 107426338
Objekt-Nr.: 004



IMMOBILIEN KOCHS

Ihr Ansprechpartner:

Barbara Kochs

Frau Barbara Kochs

E-Mail: barbaraelisa.kochs@gmail.com

Tel: +49 1577 2599729

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	691,00 m ²
Nutzfläche ca.:	60,00 m ²
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	3
Keller:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1976
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2007
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	74,64 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	B
Bezugsfrei ab:	nach Absprache kurzfristig frei
Einliegerwohnung:	Ja
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Großzügiges Haus für die ganze Familie in ruhiger Ortsrandlage



89081 Ulm-Ermingen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 288,00 m²
Kaufpreis: 849.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Das interessant aufgeteilte Haus ist am Südhang gebaut und verfügt über 3 Stockwerke mit

- 6 Zimmern,
- 3 Bäder/WC,
- 2 Küchen
- 5 Abstellräume
- 1 x Sauna
- 1 x Doppelgarage

Das ebenerdige Untergeschoß verfügt über 2 großzügige, helle Wohnräume mit bodentiefen Fenstern, Schiebetüren auf die Terrasse und vielen praktischen Einbauschränken. Man gelangt aus diesen Zimmern direkt auf eine geschützte Holz-Terrasse, die den Blick auf einen mit Natursteinen gefassten Teich frei gibt.

Das Grundstück und der Garten haben durch den alten Baumbestand und die eingewachsenen Grünpflanzen einen besonderen Scharm.

Durch die vielen Einbauschränke ist hier intelligenter Stauraum entstanden. Zudem befindet sich in dieser Ebene des Hauses zunächst ein fensterloser Raum, der als begehbare Kleiderschrank ausgebaut worden ist. Zudem gibt es einen kleinen Abstellraum und auch der Wellness-Bereich, mit einem modernen Bad, einer Dusche, einem Whirl-Pool und der Sauna, ist auf dieser Ebene des Hauses zu finden.

Außerdem sind der Heizungsraum, mit Waschküche und ein weiterer ungeheizter Vorratsraum im Untergeschoß. Neben dem Zugang zur Doppelgarage ist hier eine kleine Werkstatt eingerichtet.

Im Erdgeschoß gelangt man über die Haupteingangstür in den Flur. Der Wohnbereich wurde durch eine Tür abgetrennt, sodass es einen separaten Zugang zu, der sich im Obergeschoß befindenden Einliegerwohnung, gibt.

Das Erdgeschoß ist das Herzstück des Hauses und verfügt über einen großen Wohn- und Lebensraum, der mind. 75 qm Wohnfläche hat. Vom Esszimmer gelangt man in die modern eingerichtete Küche. Dahinter befindet sich eine kleine Vorratskammer.

Zudem gibt es einen ca. 12 qm großen Raum, der als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. Ein modernes Tageslichtbad mit begehbare Dusche (WC-Abtrennung) runden das Wohnerlebnis auf dieser Ebene ab.

Das Wohnzimmer hat einen schönen, offenen Kamin und sowohl ein Balkon (nach Süden), als auch eine teilweise überdachte Terrasse (im Süd-Westen). Diese laden zum Verweilen und Genießen ein. (...auf der sich das Leben im Sommer abspielt und im Winter die optische Anbindung an den Garten und die Natur ergibt).

Der obere Teil des Hauses (ausgebautes Dachgeschoss) ist eine separat zu nutzende Einheit, bei der eine gewerbliche Nutzung gestattet ist. Die beiden großen, nach Süden ausgerichteten Wohnräume wurden im

Zuge des Umbaus mit flächengewinnenden Gauben und großen Fenstern versehen. Das Dach wurde entsprechend isoliert. Die Wohnung besteht aus einem Flur, 2 Wohnräumen, einem hellen Tageslichtbad mit begehbare Dusche und einer Küche. Auf einem großen, nach Westen ausgerichteten Balkon kann man sich vom Alltagsstress erholen und die Abendsonne genießen.

Das exklusive Haus kann sowohl als Mehrgenerationenhaus, als auch als Einfamilienhaus mit Praxis- oder Büroräumen genutzt werden. Die obere Wohnung kann aber auch separat vermietet werden.

Ausstattung:

Untergeschoß: 2 Wohnräume, Flur mit Einbauschränken, Ankleidezimmer, Bad und Wellness-Bereich, Lagerraum, Abstellraum, Werkstatt, Heizungs-Keller mit Waschküche, Zugang zur Doppelgarage.
Erdgeschoß: Gäste-WC, Wohn- und Essbereich, Küche, Vorratskammer, Bad, weiterer Raum (z.B. für Aupair, Kind oder Büro), Flur mit Garderobenschrank, Balkon und Terrasse Zugang zum Garten.
Obergeschoß: Flur, großzügiges Bad, 2 große Wohnräume, Küche, breiter Balkon

Lage:

Dieses Schmuckstück liegt in Ulm-Ermingen am Ende einer Wohnstraße, mit herrlichem, unverbautem Blick ins Butzental und auf das Hochstraß.

Hier können Kinder noch gefahrlos auf dem Wendehammer der Sackgasse spielen, da es keinen Durchgangsverkehr gibt. Direkt vor dem Haus beginnen wunderschöne Wege, die zum morgendlichen Joggen oder Spaziergehen einladen. Im Winter können Sie direkt vom Haus aus auf Langlauf-Skiern die Gegend erkunden.

Die angenehme Nachbarschaft und die ruhige Umgebung ist für Naturliebhaber und Ruhesucher geradezu ideal.

In Ermingen wird Dorfgemeinschaft noch gelebt, da es hier Sport- Musik- und einen Schützenverein gibt. Ermingen ist ein Ortsteil der Stadt Ulm im Westen. Der Stadtteil liegt inmitten der herrlichen Hochstraßlandschaft, welche zusammen mit dem Hochstraßbrücken zu den ökologisch wertvollsten Gebieten innerhalb des Ulmer Stadtgebiets gehört. Ermingen hat ca. 1100 Einwohner und befindet sich ca. 600 m über dem Meeresspiegel.

Zum Bahnhof Ulm sind es ca. 8 km und zum Bahnhof in Erbach ca. 8,5 km.

Es besteht eine gute Anbindung durch Busse des OPNV nach Ulm auch am WE. Zudem pendeln Nachtbusse zwischen Ulm und Ermingen. Mit dem Bus sind Sie in 12 min. am Hauptbahnhof in Ulm.

Der Stadtteil verfügt über einen Kindergarten und einer Grundschule bis zur 4. Klasse. Auch weiterführende

Großzügiges Haus für die ganze Familie in ruhiger Ortsrandlage



89081 Ulm-Ermingen

Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 288,00 m²
Kaufpreis: 849.000,00 EUR

Schulen, sind gut zu erreichen. Das Hans und Sophie Schollgymnasium wird üblicherweise als weiterführende Schule gewählt.

Gaststätten: Butzental und Rossle
Schnelle Anbindung an die Autobahn, sowohl A8 als auch A7 ermöglichen auch Pendlern einen schnellen Weg zur Arbeit. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs finden Sie im Soflingen, Eggingen oder Arnegg. Weitere Interessante Informationen zur Historie on Ermingen finden Sie unter folgendem Link: <https://ermingen.ulm.de/ermingen>

Sonstiges:

Dieses Haus wurde 1976 in Massivbauweise, mit modernen Ytong- Bausteinen, errichtet. Der jetzige Eigentümer hat das Haus mit Grundstück 1994 erworben und ständig renoviert und erneuert. Im ganzen Haus ist eine Fußbodenheizung verlegt. In der Einliegerwohnung im Obergeschoß ist in den letzten Jahren Kirschholzparkett verlegt worden. Hier wurde 1994 eine Nutzung des Teileigentums beantragt und genehmigt.

1996 wurde eine Sauna eingebaut.
1998 wurde die Terrasse neu verlegt, abgedichtet und eine wirksame Drainage angelegt. Hier ist hochwertiger Friedewalder Sandstein verwendet worden. Zur gleichen Zeit sind auch die Geländer erneuert worden und durch ein neues Edelstahlgeländer ersetzt worden. Die Halterungen für die Balkone sind ebenfalls in Edelstahl ausgeführt worden.

Es wurde im Zuge weiterer Erneuerungen ein elektrisch betriebenes Garagentor (Seitensektionaltor) mit Fernbedienung der Firma Normstahl eingebaut. 1998 wurde von Öl- auf Gas-Heizung umgestellt. Dabei wurde eine Solaranlage für Warmwasser auf dem Dach installiert und ein Warmwasserspeicher mit 450 Liter Fassungsvermögen als Puffer eingebaut.

2003 wurden die Räume im Untergeschoss renoviert. Es wurden große, bodentiefe Fenster eingebaut. Aus den damaligen 3 Räumen entstanden 2 großzügige Räume. Gleichzeitig entstanden hier die neue Holzterrasse und ein Teich.

2006 wurde die Küche überarbeitet und in dem Zuge mit einer durchgehenden, pflegeleichten Corian-Kunststoffplatte versehen. Die wesentlichen Kücheneinbaugeräte wurden wie folgt erneuert:
Liebherr-Kühlschrank 2017
Miele Spülmaschine 2017

Siemens E-Herd Ceran 2007
Industrie Abzugshaube aus Edelstahl 2007
Das Obergeschoss wurde in 2 Stufen ausgebaut. In 1999 sind im Süden 2 große Gauben entstanden. In 2006 wurde das großzügige Bad im Obergeschoss erstellt. Die beiden anderen Bäder wurden bereits 1999 renoviert.

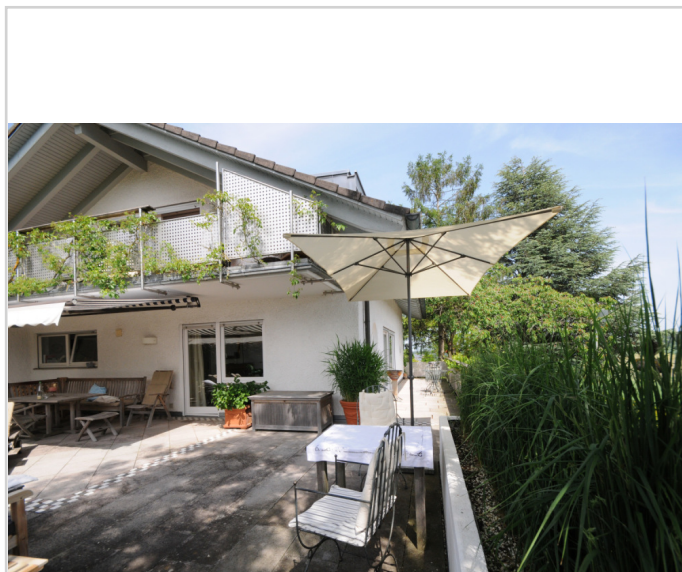
Auf dem eingewachsenen Grundstück stehen schon gewachsene und stetig gepflegte Bäume. Hier befinden sich unter anderem eine Akazie,
Online-ID: 2LED44A

eine nordamerikanische Tanne, eine Zeder, ein Kirsch- und ein Apfel- Baum.

2015 ist eine neue Steuerung in die Sauna eingebaut worden und 2017 sind die Blumenkästen im Außenbereich saniert worden.



Ermingen-1369

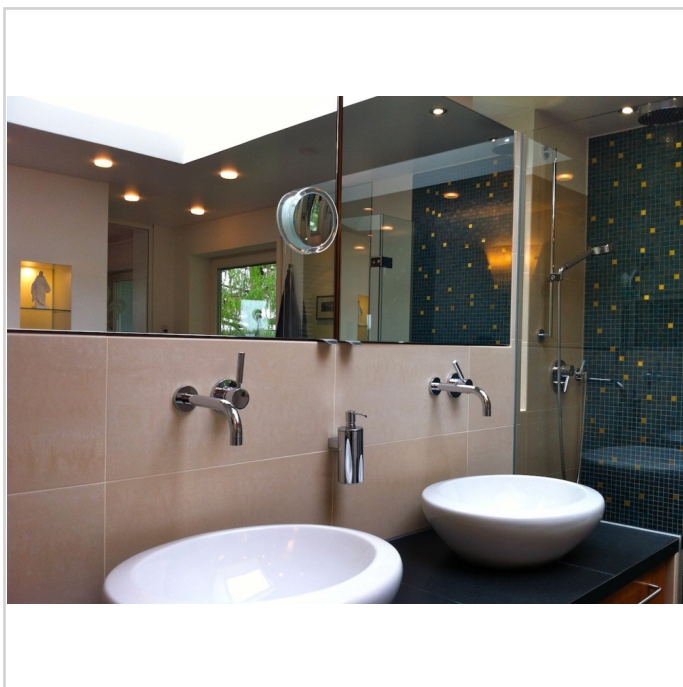


Großzügiges Haus für die ganze Familie in ruhiger Ortsrandlage

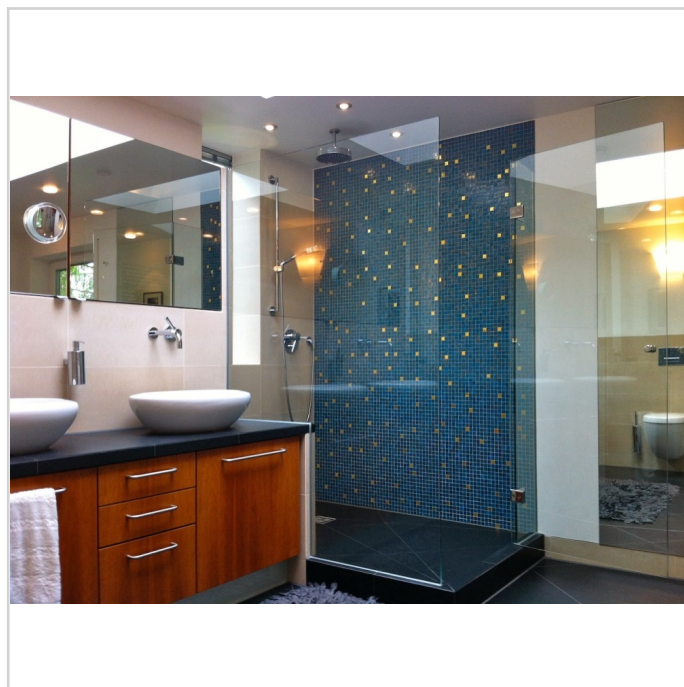


89081 Ulm-Ermingen

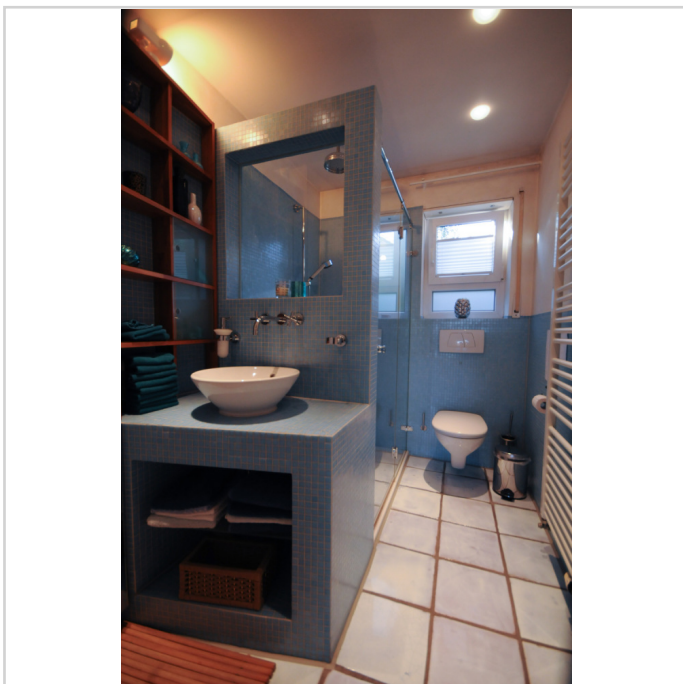
Zimmer: 6,00
Wohnfläche ca.: 288,00 m²
Kaufpreis: 849.000,00 EUR



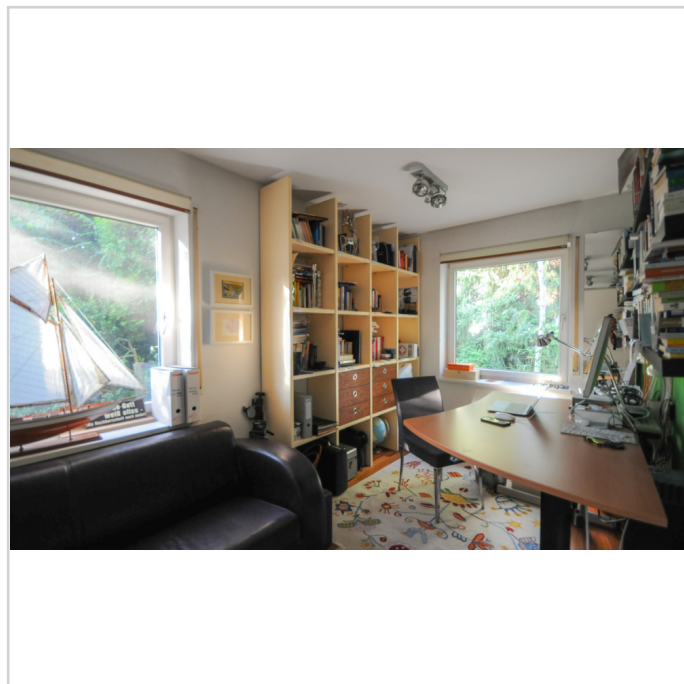
bad1



bad2



Ermingen-1700



Ermingen-1704