

Ulm - Michelsberg

# Beeindruckende Größe, beste Lage – eine Ulmer Seltenheit

Property ID: 26069011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



*Secret Sale*

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 3.800.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 238 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.691 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26069011 - 89075 Ulm - Michelsberg**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Contact partner**

**Property ID: 26069011 - 89075 Ulm - Michelsberg**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>26069011</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>3.800.000 EUR</b>
<b>Living Space</b>	<b>ca. 238 m<sup>2</sup></b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Rooms</b>	<b>9</b>	<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2005</b>
<b>Bathrooms</b>	<b>2</b>	<b>Condition of property</b>	<b>Modernised</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1958</b>	<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
<b>Type of parking</b>	<b>3 x Garage</b>	<b>Equipment</b>	<b>Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony</b>

Property ID: 26069011 - 89075 Ulm - Michelsberg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	156.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.08.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1958

**Property ID: 26069011 - 89075 Ulm - Michelsberg**

## **A first impression**

In einer der begehrtesten Wohnlagen Ulms bietet dieses Anwesen eine seltene Gelegenheit für Käufer, die nicht nur ein Haus, sondern vor allem ein außergewöhnliches Grundstück mit langfristigem Entwicklungspotenzial suchen. Rund 1.691 m<sup>2</sup> am Michelsberg sind in dieser Größe, Lage und Nutzbarkeit eine absolute Ausnahme auf dem Ulmer Immobilienmarkt.

Das Anwesen besteht aus einem Haupthaus aus dem Jahr 1958 sowie einem im Jahr 2014 errichteten Nebengebäude. Das Haupthaus wurde in Split-Level-Bauweise erstellt und vermittelt bis heute den architektonischen Anspruch seiner Entstehungszeit. Der Eingangsbereich sowie zwei der vier Schlafräume befinden sich auf Erdgeschossenebene, während sich der rechte Gebäudeteil auf Keller- und Obergeschoss verteilt. Der großzügige Wohnbereich zeigt, dass bereits in den 1950er-Jahren mit einem bemerkenswert modernen Raumgefühl geplant wurde. Prägende Details wie der markante Kaminofen mit raumhoher Stahlverkleidung, die offene Wohnsituation, hochwertige Materialien und die stilvolle Gestaltung verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter.

Das Haupthaus präsentiert sich in einem äußerst gepflegten Zustand. Viele originale Gestaltungselemente sind bewusst erhalten geblieben und verleihen dem Anwesen eine besondere Atmosphäre mit stilvoller, fast zeitloser Wirkung. Gleichzeitig eröffnet die Größe und Qualität des Grundstücks unterschiedlichste Perspektiven – von der behutsamen Weiterentwicklung des bestehenden Ensembles bis hin zur Realisierung eines vollkommen neuen Wohnkonzepts.

Das Nebengebäude wurde 2014 errichtet und wird derzeit als Büro genutzt. Aufgrund seiner Konzeption eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa als Gästehaus, Rückzugsort für erwachsene Kinder, Wohnlösung für Angehörige oder als separate Einheit für Wohnen und Arbeiten auf dem eigenen Grundstück.

Beide Gebäude verfügen über eigene Gas-Brennwertheizungen. Die Versorgung mit Gas, Wasser, Strom, Internet und Kabel erfolgt über das Haupthaus; das Nebengebäude ist über entsprechende Verbindungsleitungen angebunden und über Unterzähler separat erfassbar.

Die Grundstückssituation ist der zentrale Wert dieser Immobilie. Als Eckgrundstück und durch die Größe von knapp 1.700 m<sup>2</sup> besteht eine außergewöhnliche Flexibilität. Nach aktuellem Stand lässt der Bebauungsplan eine weitere Bebauung grundsätzlich zu; auch eine Teilung des Grundstücks ist denkbar. Für private Käufer eröffnet sich damit die seltene Möglichkeit, ein repräsentatives Anwesen mit langfristiger Zukunftsperspektive zu

erwerben – sei es für ein weiteres Einfamilienhaus, ein Mehrgenerationenkonzept oder eine spätere Neuentwicklung.

Der Garten, die Terrassen, der Poolbereich und die gewachsene Umgebung schaffen ein hohes Maß an Privatheit. Trotz der zentralen Lage am Michelsberg wirkt das Grundstück ruhig, grün und zurückgenommen.

Dieses Angebot richtet sich an Käufer, die die Seltenheit eines solchen Grundstücks erkennen und die bestehende Bebauung als stilvolle Grundlage für unterschiedlichste Zukunftsperspektiven verstehen – sei es zur sofortigen Nutzung, zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder als Ausgangspunkt für ein neues architektonisches Konzept in einer der besten Lagen Ulms.

**Property ID: 26069011 - 89075 Ulm - Michelsberg**

## **All about the location**

Der Michelsberg zählt seit Jahrzehnten zu den exklusivsten und wertstabilsten Wohnlagen Ulms. Die Kombination aus innenstadtnaher Lage, gewachsener Villenbebauung, hoher Privatsphäre und einer angenehm zurückhaltenden Nachbarschaft macht diesen Stadtteil zu einer der begehrtesten Adressen der Region. Grundstücke dieser Größenordnung sind hier eine absolute Seltenheit.

Besonders geschätzt wird die Verbindung aus Ruhe und Stadtnähe. Die Ulmer Innenstadt, das Münster, die Donau sowie zahlreiche Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig lebt man hier angenehm zurückgezogen und fernab des innerstädtischen Trubels. Genau diese Balance macht die Lage für Unternehmerfamilien, Freiberufler und anspruchsvolle Privatkäufer seit jeher besonders attraktiv.

Auch infrastrukturell gehört der Standort zu den besten Adressen Ulms. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen und Sportangebote befinden sich in komfortabler Entfernung. Die Wissenschaftsstadt, die Universitätskliniken sowie bedeutende Arbeitgeber der Region sind schnell erreichbar. Über die B10 sowie die nahegelegenen Autobahnen A8 und A7 besteht zudem eine sehr gute Anbindung in Richtung Stuttgart, München und Augsburg.

Der Michelsberg vermittelt das Gefühl eines ruhigen Wohnviertels mit dauerhaft hoher Wohnqualität und einem gewachsenen Charakter, der sich über Jahrzehnte entwickelt hat.

**Property ID: 26069011 - 89075 Ulm - Michelsberg**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Tobias Saur**

---

**Turm-gasse 13, 89073 Ulm**  
**Tel.: +49 731 - 97 73 89 0**  
**E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**