

Ulm - Michelsberg

Beeindruckende Größe, beste Lage – eine Ulmer Seltenheit

CODE DU BIEN: 26069011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Secret Sale

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 3.800.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 238 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 1.691 m²

CODE DU BIEN: 26069011 - 89075 Ulm - Michelsberg

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26069011 - 89075 Ulm - Michelsberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26069011
Surface habitable	ca. 238 m²
Pièces	9
Salles de bains	2
Année de construction	1958
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	3.800.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2005
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26069011 - 89075 Ulm - Michelsberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	156.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.08.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 26069011 - 89075 Ulm - Michelsberg

Une première 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 m² 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 Erdgeschossebene, 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 26069011 - 89075 Ulm - Michelsberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26069011 - 89075 Ulm - Michelsberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tobias Saur

Turmgasse 13, 89073 Ulm
Tel.: +49 731 - 97 73 89 0
E-Mail: ulm@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com