

Ulm - Michelsberg

Beeindruckende Größe, beste Lage – eine Ulmer Seltenheit

Número da propriedade: 26069011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Secret Sale

www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 3.800.000 EUR • ÁREA: ca. 238 m² • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 1.691 m²

Número da propriedade: 26069011 - 89075 Ulm - Michelsberg

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26069011 - 89075 Ulm - Michelsberg

Numa vista geral

Número da propriedade	26069011	Preço de compra	3.800.000 EUR
Área	ca. 238 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	9	Modernização / Reciclagem	2005
Casas de banho	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1958	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	3 x Garagem		

Número da propriedade: 26069011 - 89075 Ulm - Michelsberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	156.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	12.08.2034	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1958

Número da propriedade: 26069011 - 89075 Ulm - Michelsberg

Uma primeira impressão

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 Erdgeschosebene, 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.

Número da propriedade: 26069011 - 89075 Ulm - Michelsberg

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26069011 - 89075 Ulm - Michelsberg

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Tobias Saur

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com