

# Exposé

## Reihenhaus in Ulm

**Oberer Galgenberg, RMH ca. 135qm, 2 od. 3 Schlafz.,  
unverbaubare Traumlage, TG-Stellpl.**



Objekt-Nr. **OM-310020**

**Reihenhaus**

Verkauf: **595.000 €**

Welserweg 27/1  
89077 Ulm  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	174,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.10.2024
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,50 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- 3 oder 4-Zimmer-Reihenmittelhaus mit 135qm
- repräsentatives Architektenhaus mit extravaganter Grundriss
- zentrale und verkehrsgünstige unverbaubare Top-Lage
- oberer Galgenberg, oberhalb der Donau gelegen
- im Winter Alpenblick
- eine Nutzung als Bürohaus ist ebenfalls zulässig
- Einbauküche
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, Fenster (Platz für Waschmaschine und Trockner)
- mit seinen 135qm Wohnfläche auf 2 Stockwerken hat das Haus eine recht große Grundfläche, beide Schlafzimmer sind daher sehr groß
- das große Schlafzimmer auf der Gartenseite ist aufteilbar, deshalb sind 3 Schlafzimmer bzw. 4 Zimmer möglich. Selbst nach der Aufteilung ist jedes der entstehenden 2 Kinderzimmer immer noch größer als das normale durchschnittliche Reihenhaus-Kinderzimmer
- große parkähnliche Gartenanlage
- Gartenmitbenutzung überwiegend gewohnheitsrechtlich und z.T. im Grundbuch abgesichert
- inkl. Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Zugang zum Haus
- Lt. Prognos Städteranking ist ULM die lebenswerteste Stadt Deutschlands 2024
- nur 2 ICE-Stopps von München, nur 1 ICE-Stopp von Stuttgart

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

SONSTIGES

Gerne vereinbare ich mit Ihnen einen Besichtigungstermin. Senden Sie hierfür bitte:

„WT“ an [info@DonauWohnen.de](mailto:info@DonauWohnen.de)

und hinterlassen mir Ihre Telefonnummer unter der ich Sie tagsüber erreichen kann.

## Lage

IHR HAUS:

Das Haus liegt in zentraler und verkehrsgünstiger unverbaubarer Ulmer Top-Lage am oberen Galgenberg, oberhalb der Donau. Im Winter sehen Sie bei guter Witterung die Alpen.

Dieses helle, großzügige und repräsentative Reihenhaus liegt in einer gepflegten Wohnanlage. 2009 wurde die Fassade renoviert. Das Haus hat einen Zugang von außen und einen eigenen Zugang über den Tiefgaragenstellplatz und den Keller. Der Garten wird gemeinschaftlich genutzt. Die Außenanlagen und der Winterdienst werden durch einen Hausmeisterservice

betreut. Die Zufahrt zum Objekt ist mittels Schranke gesichert. Die Einbauküche kann vom jetzigen Mieter übernommen werden.

#### IN DER NÄHE

Restaurants, Supermarkt, Arzt, Apotheke, Schule, Kirchen, die Parks an der Donau oder der Blau usw. sind nur wenige Gehminuten entfernt. Die Stadtmitte, das Fischerviertel und die Donau sind fußläufig oder mit dem Rad gut zu erreichen.

#### ENTFERNUNGEN:

Sie erreichen Ihre Verkehrsziele einfach und rasch Dank Ulms hervorragender Verkehrsinfrastruktur. Ca.-Entfernungen:

Nächste Bushaltestelle: 2 min zu Fuß

Nächste Tramhaltestelle: 4 min zu Fuß

Ulm / Neu-Ulm: sehr gut erschlossen mit Fahrradwegen

Stadtzentrum: 7 min mit dem Rad

Bahnhof: 7 min mit dem Rad, 8 min mit der Tram

Universität: 8 min mit dem Auto, 17 min mit der Tram

Science Park II: 11 min mit dem Auto, 25 min mit der Tram

Autobahnen A7/A8: 3 min zum Autobahnzubringer

Stuttgart: 55 min mit dem ICE, ab 2025 schneller

München: 73 min mit dem ICE

Flughafen Stuttgart: 48 min mit dem Auto

Flughafen Memmingen: 34 min mit dem Auto

Bayrische Alpen (Allgäu): 57 min mit dem Auto

Bodensee: 89 min mit dem Auto

#### ULM:

Laut dem Handelsblatt ist Ulm die lebenswerteste Großstadt Deutschlands im 2024er Cityranking des Prognos-Instituts. Die bewerteten Kriterien waren Ökologie, Mobilität, Soziales, Digitalisierung und Arbeit. Ulm hat knapp 130.000 Einwohner und eine Universität. Soweit nichts Besonderes. Trotzdem überholt Ulm im Prognos-Städtekompass in vielen Kategorien sogar München. Was ist das Geheimnis von Ulm? Unter seinen starken Wettbewerbern hebt sich Ulm hervor durch seinen hohen Freizeitwert, die hohe Anzahl an Ausbildungsplätzen, die Universität und der Science Park aus denen viele Start Ups hervorgehen und schließlich die Bezahlbarkeit des Wohnens.

Ulm und Neu-Ulm liegen an gegenüberliegenden Ufern der Donau, Europas längstem Fluss, der hier Bayern von Baden-Württemberg trennt. Bekannt für das Münster mit dem höchsten Kirchturm der Welt und seine malerische Altstadt. Umgeben von der schönen Natur der Schwäbischen Alb und der Donau lädt es ein zu Sportaktivitäten, Wanderungen oder Radtouren auf denen man bei guter Witterung die Alpen sieht.

#### ULM: VORORT VON MÜNCHEN ODER STUTTGART

Mit dem ICE von Ulm aus können die Innenstädte Münchens und Stuttgarts schneller und komfortabler erreicht werden als von vielen Vororten Münchens und Stuttgarts mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Auto. Deshalb wird Ulm mit seinen günstigen Wohnkosten und seinem hohen Freizeitwert immer attraktiver für Homeoffice-Arbeiter, die gelegentlich oder häufiger nach München oder Stuttgart pendeln.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	133,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Gartenanlage

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenanlage

# Exposé - Galerie



Vorderansicht



Gartenanlage

# Exposé - Galerie

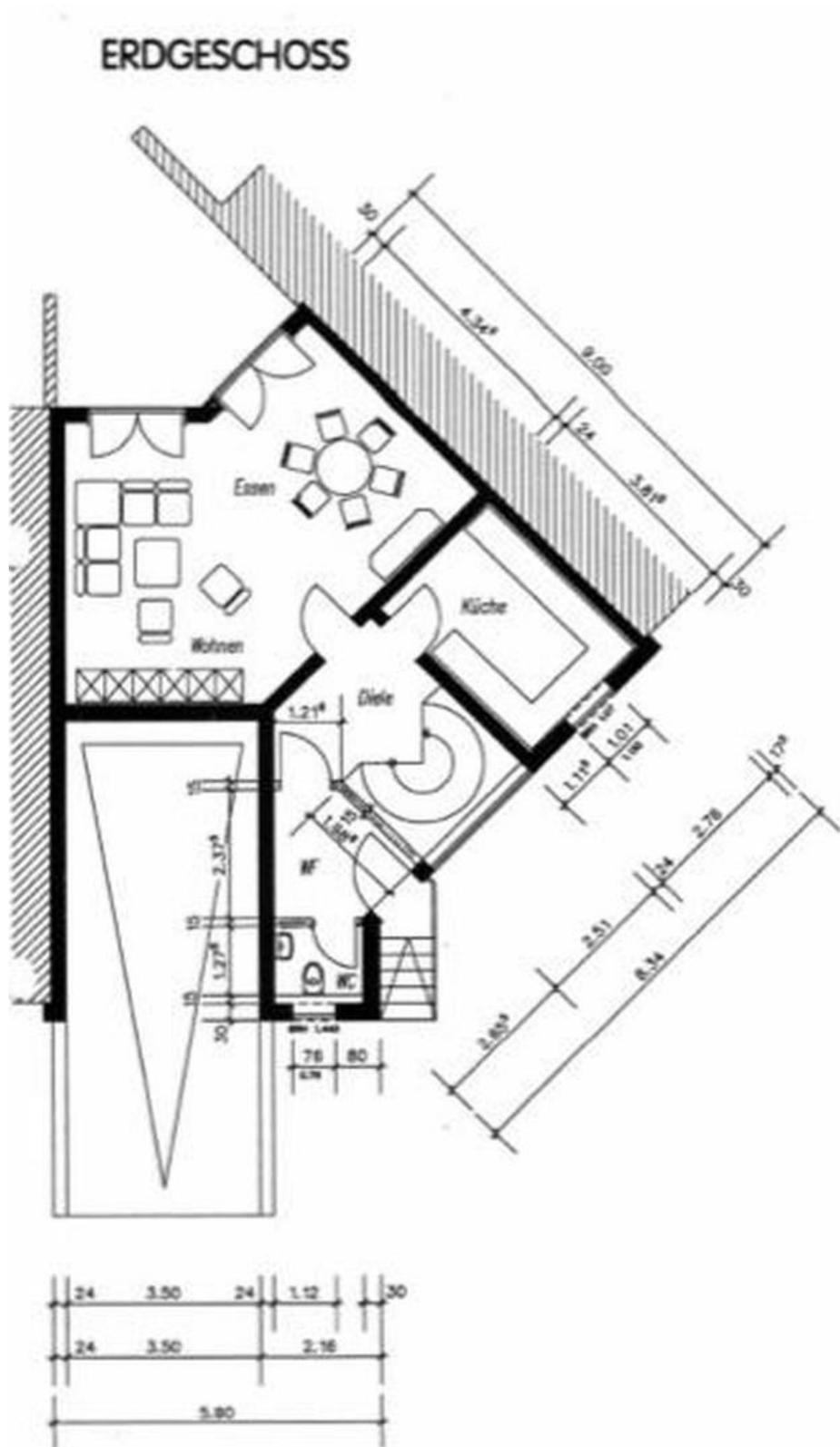


Vorderansicht nach links



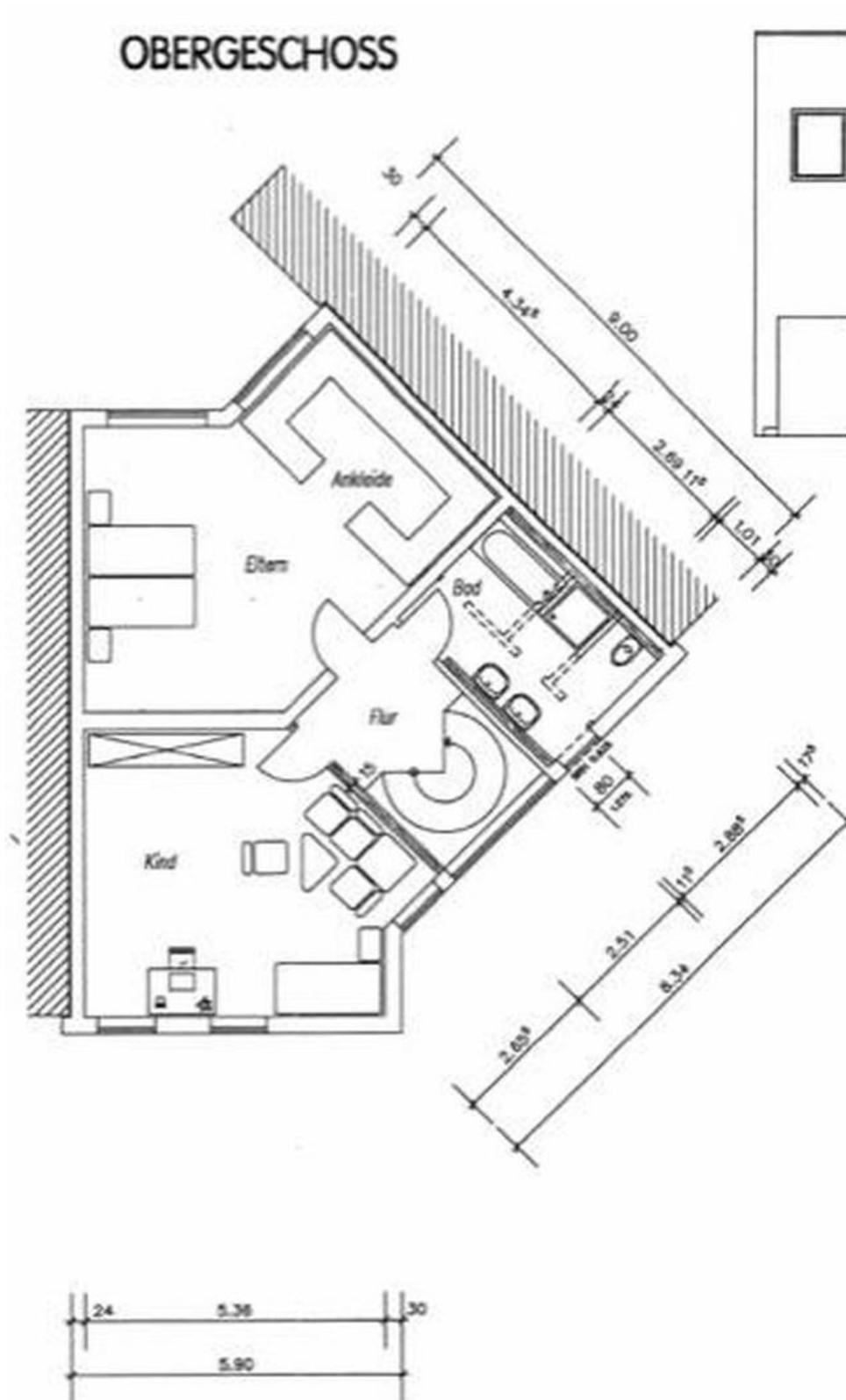
Gartenanlage

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



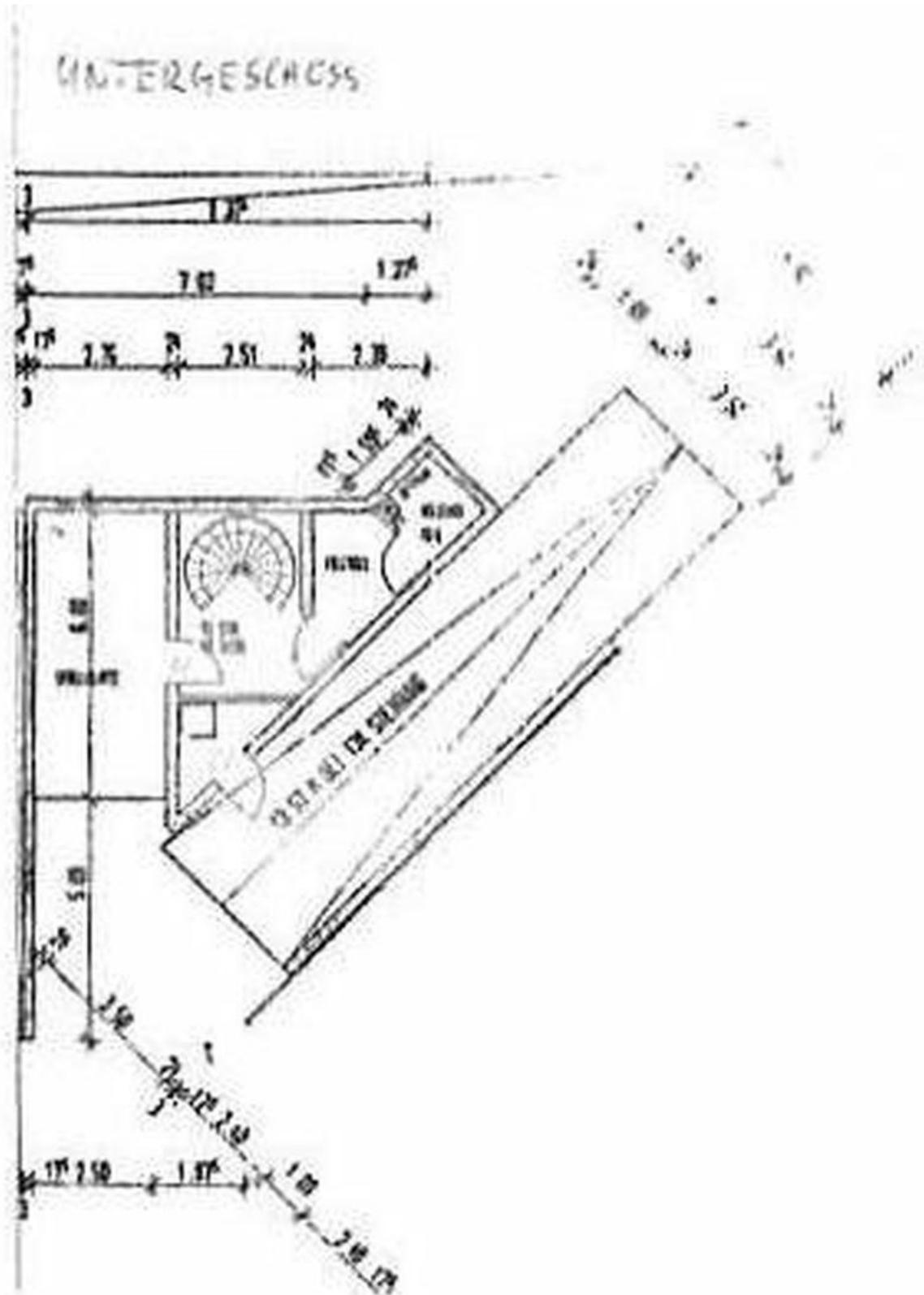
OG mit 2 Schlafzimmern

# Exposé - Grundrisse



OG mit 3 Schlafzimmern

# Exposé - Grundrisse



UG und Tiefgarage