

Exposé

Zweifamilienhaus in Ulm

Historisches Traumhaus am Klosterhof Söflingen - Energieklasse B und hochwertig ausgestattet



Objekt-Nr. OM-322064

Zweifamilienhaus

Verkauf: **945.000 €**

Ansprechpartner:
Krüger

Klosterhof 32
89077 Ulm
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1700	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	137,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	213,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	121,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses historische Traumhaus besticht durch seine einmalige Lage am Söflinger Klosterhof und vereint moderne Ansprüche des Wohnens mit historischem Charme und Gemütlichkeit. Genießen Sie alle Vorzüge des urbanen Lebens mit kurzen Laufwegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs im Zentrum des malerischen Stadtkerns von Söflingen.

Ursprünglich wurde das Gebäude im 18. Jahrhundert als Teil des Söflinger Klarissenklosters errichtet und steht heute unter Denkmalschutz. Alle technischen und sichtbaren Elemente des Hauses wurden jedoch im Zuge einer umfangreichen Modernisierung im Jahre 2011 (u.a. Heizung, sämtliche Bäder, Küchen & Böden, teilw. Elektrik) und einer Kernsanierung Mitte der 90er Jahre (Grundrisse, Statik, Leitungen, Gauben, Fenster, Fassade) auf den neusten Stand gebracht. Laufende Modernisierungen sorgen zudem dafür, dass Ihrem sofortigen Einzug nichts im Wege steht (u.a. Eichen-Parkett 2021, neue Terrasse 2022).

AUFTEILUNG UND NUTZUNG

Das Haus wurde über die Jahre in unterschiedlichen Konstellationen genutzt - dabei kann das Erdgeschoss (2,5 Zimmer) entweder integriert oder separat von den beiden Hauptetagen im OG und DG (3,5 Zimmer) genutzt werden. Wenn gewünscht, sind alle Einrichtungen und Anschlüsse für die Nutzung als Mehrgenerationenhaus oder als EFH mit Einliegerwohnung gegeben.

Das Haus ist komplett unterkellert und verfügt über einen noch nicht ausgebauten Dachspitz (ca. 50qm), welcher bereits mit Heizung und Elektrik für den Ausbau teilweise vorbereitet ist. Die Nutzfläche beträgt insgesamt ca. 121qm.

HEIZUNG UND ENERGIE

Aufgrund der guten baulichen Voraussetzungen steht das Haus energetisch exzellent da. Der Endenergieverbrauch inkl. Warmwasser beträgt lediglich ca. 17.500kWh p.a. bzw. 72,6kWh/(m² x a). Das entspricht Energieklasse B (Abschlag aktuell 121€/Monat). Die Wärmeerzeugung erfolgt zentral über eine moderne Gas-Brennwerttherme (2011) kombiniert mit digitaler, smarter Heizungssteuerung. Ein Kaminanschluss im Wohnbereich ist optional vorhanden. Fußbodenheizung (elektr.) in den Badezimmern.

ERDGESCHOSS

Im EG erwartet Sie ein wunderschöner Wohn- und Essbereich mit unmittelbar angrenzender, vollausgestatteter Küche. Über einen Flur mit Diele gelangen Sie zum Vollbad mit Fußbodenheizung, ebenerdiger Dusche und großen Einbauschränken, sowie zum Gäste-WC und Schlafzimmer. Ein Abstellraum bietet zudem praktischen Stauraum. Das EG ist über den Vordereingang als auch über den Eingang vom Klosterhof erschlossen.

OBERGEHOSS

Über eine integrierte Einbau-Garderobe mit vielen praktischen Ablagemöglichkeiten betreten Sie den lichtdurchfluteten, komplett offen gestalteten Hauptraum des Hauses. Hier werden auf ca. 61qm alle Ansprüche des modernen Wohnens vereint: Das Wohnzimmer mit integrierter TV-Wohnwand bietet wunderschöne Blicke auf den Klosterhof und Südausrichtung. Direkt angrenzend erwartet Sie die hochwertige Einbauküche mit Quarzstein-Arbeitsplatte, Miele-Einbaugeräten und Induktionskochfeld. Das Esszimmer und ein großzügiger Wohnflur bieten Platz auch für größere Gruppen. Praktisch sind zudem ein kleiner Abstellraum, ein Gäste-WC und weitere Einbauschränke.

DACHGESCHOSS

Über eine massive Holzterasse gelangen Sie zu den privaten Räumlichkeiten des Hauses im DG. Hier erwartet Sie rechter Hand das Schlaf- und Arbeitszimmer mit spektakulärem Ausblick auf den Klosterhof. Linker Hand betreten Sie das ebenfalls sehr großzügig gestaltete Kinderzimmer. Im Zentrum der Etage erwartet Sie ein Vollbad mit Duravit Badewanne, übergroßer Dusche und Doppelwaschtisch.

AUSSENBEREICH

Genießen Sie auf der Terrasse mit Südausrichtung gemütliche Stunden im Freien am ruhigen Nordende des Klosterhofes. Spielstraße mit Durchfahrt exklusiv für Anwohner. Außenstellplatz für Ihren PKW.

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses ist durchweg gehoben. Materialien namhafter Premium-Hersteller sind verbaut (Miele, Hansgrohe, Duravit, Dornbracht, Bauwerk, Kähre, etc.). Funktionale und ästhetische Einbauschränke sind an vielen Stellen des Hauses sinnvoll integriert (Wohnzimmer, Badezimmer, Küche, Garderobe, Diele).

Fenster: Holzsparsenfenster mit Holzfensterläden, doppelt verglast, teilw. mit Schallsolation

Bodenbeläge: Eichenparkett (geölt, teilw. 2021), Feinsteinzeug-Fliesen, Vinyl in Holzoptik im EG aufgrund der Nutzung als Mietwohnung (2021)

Küchen: Miele-Einbaugeräte, Induktionsherd, Quarzstein-Arbeitsplatte, schallgedämmte Dunstabzugshaube

Badezimmer: Duravit Waschtische, Duravit Eck-Badewanne "Blue Moon", übergroße Dusche mit Hansgrohe "Axor" Armaturen, Dornbracht Wasserhähne, Abluftanlage mit Feuchtesensor, Spiegelschrank auf ganzer Breite des Raumes im DG, beheizbare Sitzbank im EG

In beiden Badezimmern ist eine elektr. Fußbodenheizung vorhanden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Bereich im EG ist aktuell befristet vermietet an eine alleinstehende Mieterin. Der Mietvertrag läuft bis zum 30.06.2025 zu 13.380€ p.a. Aus Gründen der Privatsphäre finden Sie deshalb Fotos der leeren Wohnung in dieser Anzeige. Das Haus wird selbstverständlich komplett frei, also unbewohnt übergeben.

Einzug nach Absprache im Sommer 2025.

Alle im Exposé veröffentlichten Angaben insbesondere zur Wohnfläche und zu Grundrissen stammen aus Plänen vom Architekten welche ich hier 1:1 wiedergegeben habe. Selbstverständlich können diese Dokumente dazu eingesehen werden. Ich selbst habe leider keine Möglichkeit diese exakt zu prüfen, weshalb ich um Verständnis bitte, dass es sich ggf. um Näherungswerte handelt.

Lage

Der Söflinger Klosterhof ist sicherlich eine der besten Lagen der Stadt Ulm - wenigen anderen Orten gelingt es so sehr den nachbarschaftlichen und fast schon dörflichen Charme der historischen Klosteranlage mit den Vorzügen einer zentralen, urbanen Lage zu vereinen.

Von hier aus können Sie alle Orte des täglichen Bedarfs in wenigen Minuten fußläufig erreichen (Bäckereien, Supermärkte, Drogerien, Ärzte, Banken, etc.). Gastronomisches Angebot, sowie die Meinloh-Grundschule und mehrere Kitas befinden sich in der unmittelbaren Nachbarschaft. Der Anschluss an die Stadt und den Hauptbahnhof ist exzellent gegeben über die Straßenbahnhaltestelle der Linie 1 (ca. 10min. bis ins Zentrum).

Das Haus befindet sich am ruhigeren Nordende des Söflinger Klosterhofes in einer Spielstraße, die grundsätzlich nur für Anwohner befahrbar ist. Dadurch können Sie ruhige Stunden auf der Terrasse oder beim Spielen mit Kindern vorm Haus verbringen.

Das angrenzende Flüsschen, die Blau, lädt zum spazieren und joggen ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	72,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Esszimmer OG

Exposé - Galerie



Esszimmer OG



Wohnflur mit Lesecke OG

Exposé - Galerie



Lesecke OG

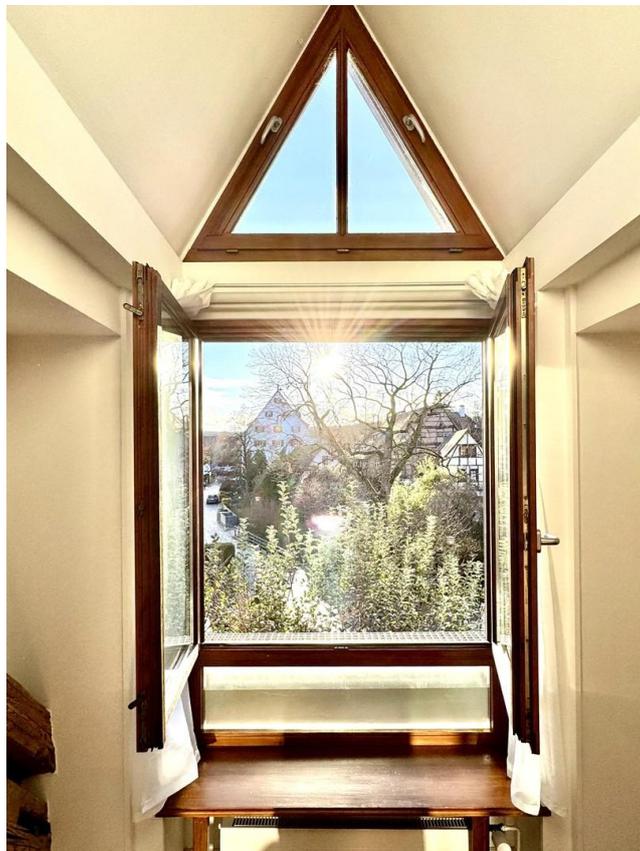


Arbeiten DG

Exposé - Galerie



Schlafen DG



Ausblick Elternschlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer DG

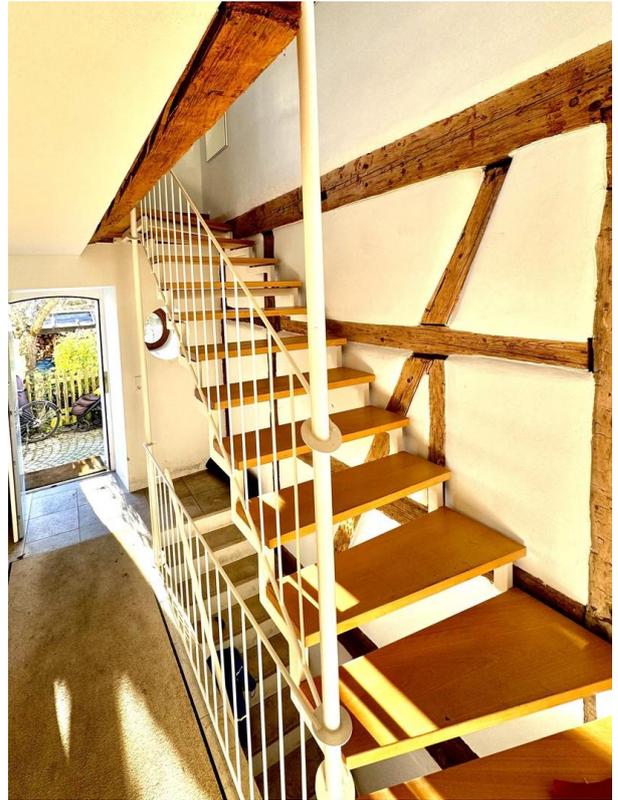


Badezimmer DG

Exposé - Galerie



Gäste-WC OG



Treppenhaus



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Essbereich mit Küche EG



Küche EG



Badezimmer EG

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Gäste-WC EG



Abstellkammer EG

Exposé - Galerie



Ansicht Klosterhof



Außenbereich mit Stellplatz

Exposé - Galerie



Terrasse Klosterhof



Ausbaupotential Dachspitz

Exposé - Galerie



Ausblick DG

ENERGIEAUSWEIS Zusammenfassung

Gültig bis: 27.11.2034

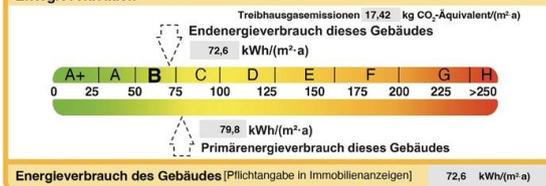
Registriernummer: EW-2024-05640041

Info

Gebäude

Gebäudetyp	zweiseitig angebautes Zweifamilienhaus			
Adresse	89077 Ulm, Klosterhof 32			
Gebäudedetail	Bauhjahr Gebäude: 1700 (Gebäude erfüllt die Anforderungen der WstNIV 1977)			
Bauhjahr Wärmegerzeuger	2011			
Anzahl Wohnungen	2			
Gebäudenutzfläche (A _n)	256 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung	Erdgas H			
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Erdgas H			
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:		
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung		
	<input type="checkbox"/> Schächtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom		
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	
	<input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	(Änderung/Erweiterung)		

Energieverbrauch



Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) Energieausweis erstellt von:
Dipl.-Ing. Architektur Christian Kuegler

Lößniger Straße 60B
04275 Leipzig

Ausstellungsdatum: 28.11.2024

Dieser Zusammenfassung zur Verwendung in Inseraten ersetzt nicht die Vorlage des kompletten Energieausweises nach § 81 (4) GEG bei
Förderung, Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing der Immobilie.

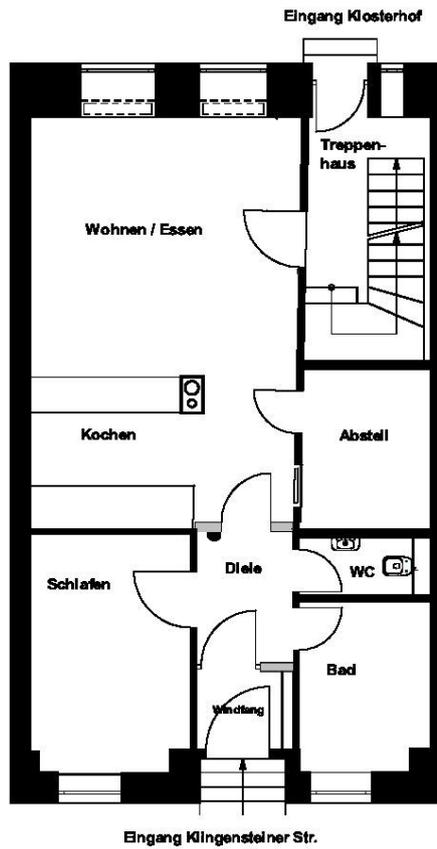


Unterschrift des Ausstellers

Energieausweis

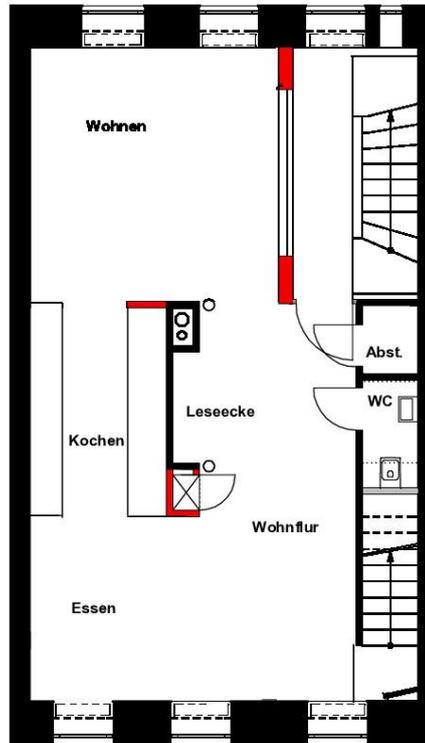
Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



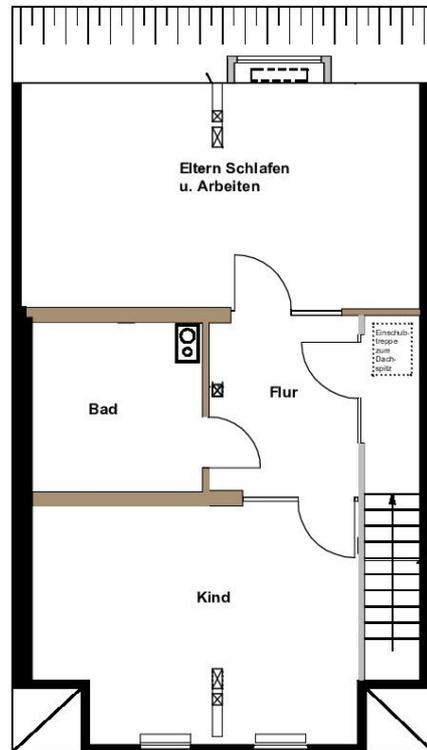
Exposé - Grundrisse

Obergeschoss



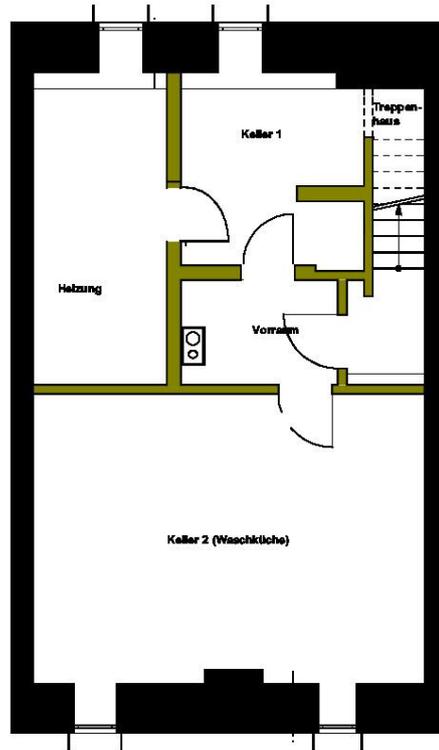
Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Exposé - Grundrisse

Keller



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS Zusammenfassung

Gültig bis: 27.11.2034

Registriernummer:

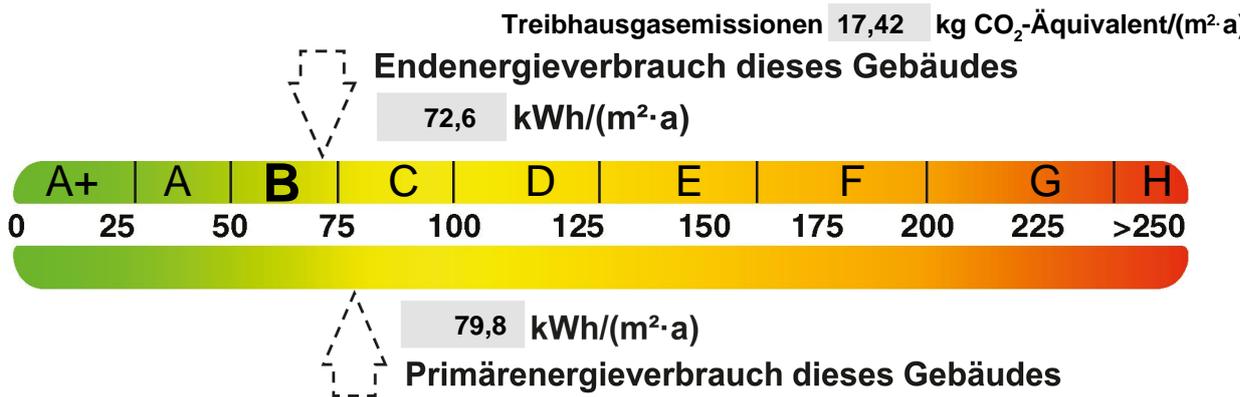
BW-2024-005450941

Info

Gebäude

Gebäudetyp	zweiseitig angebautes Zweifamilienhaus		
Adresse	89077 Ulm, Klosterhof 32		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude	1700	(Gebäude erfüllt die Anforderungen der WSchV 1977)	
Baujahr Wärmeerzeuger	2011		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	256 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

Energieverbrauch



Energieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

72,6 kWh/(m²·a)

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung) Energieausweis erstellt von:

Dipl.-Ing. Architektur Christian Kuegler

Lößniger Straße 60B
04275 Leipzig

Ausstellungsdatum 28.11.2024

Diese Zusammenfassung zur Verwendung in Inseraten ersetzt nicht die Vorlage des kompletten Energieausweises nach § 80 (4) GEG bei Besichtigung, Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing der Immobilie.



Unterschrift des Ausstellers