



OBJEKT K2240 | 89231 NEU-ULM

Freistehendes, sehr gepflegtes 2-Familien-Haus im beliebten Neu-Ulmer Villenviertel gelegen.

Kennung	K2240	
Eckdaten	Baujahr:	1965
	Zimmer:	8
	Wohnfläche:	ca. 255,00 m ²
	Grundstücksfläche:	ca. 844 m ²
	Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
	Heizungsart:	Zentralheizung
	Einbauküche vorhanden:	Ja
	Gäste-WC vorhanden:	Ja
	Keller:	Ja
	Stellplatztyp:	Garage
	Balkon vorhanden:	Ja
	Anzahl Balkone:	2
	Terrasse vorhanden:	Ja
	Befuerung/Energieträger:	Heizöl
	Energieausweis:	Vorhanden

Kaufpreis 949.000,00 €

Käuferprovision 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.

Hinweis Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma IBS

IHR ANSPRECHPARTNER

IBS Immobilien

IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14
89077 Ulm

Tel.: +49 731 9387272
Fax: 0731-9386474
info@ibs-immo-ulm.de
www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Immobilien Markus Kilian eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

EXPOSÉ

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus im Neu-Ulmer Villenviertel bietet eine einmalige Gelegenheit für Kapitalanleger oder Familien, die ein geräumiges Zuhause in gehobener Umgebung suchen. Unweit vom Glacispark mit seinen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und fußläufig zur Stadtmitte gelegen, verfügt die Immobilie auch über eine gute Verkehrsanbindung in alle Richtungen.

Das Haus umfasst zwei separate Wohnungen, ideal zur Eigennutzung, Vermietung oder für mehrere Generationen unter einem Dach. Jede Einheit bietet großzügige Wohnflächen und verfügt über einen eigenen Zugang, wodurch Privatsphäre für alle Bewohner gewährleistet ist.

Der weitläufige Gartenbereich lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Liebevoll angelegt und bestens gepflegt, bietet er viel Platz für Freizeitaktivitäten, Gartenliebhaber oder gesellige Sommerabende im Grünen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Minuten erreichbar.

Das Haus besticht durch seine solide Bauweise, hochwertige Materialien und durch den sehr guten Pflegezustand.





Ausstattung

Wohnfläche ges.: Ca. 255 m²

EG ca. 157 m² freistehend, war bewohnt durch Eigentümer

OG ca. 98 m² wird frei zum 31.12.2024

Raumaufteilung:

EG: 4-Zi.-Wohnung mit Wohnen, Essen, Eltern, Kind/Gast/Arbeiten, Kochen, Bad mit Wanne/Dusche und WC, Bad mit Dusche, Bidet und WC, sep. WC, Hauswirtschaftsraum, Diele, Terrasse, Garten mit überdachter Terrasse, Gartenhaus

OG: 4-Zi.-Wohnung mit Wohnen, Essen, Eltern, Kind/Gast/Arbeiten Kochen, Bad mit Wanne und Dusche, sep. WC, Flur, 2 Balkone

DG: 2-Zimmer, Küche, Bad mit Wanne und WC, Dachboden

UG: Arbeitszimmer, Gästezimmer mit Dusche und WC, 3 Kellerräume, Weinkeller, Heizraum, Trockenraum, sep. WC

Ausstattung:

Wohnung EG: Fliesen und Teppichboden, Kachelofen, Einbauküche mit Herd/Cerankochfeld, Kühlschrank, Spülmaschine, Mikrowelle, Dunstabzugshaube und Spüle

Wohnung OG: Parkett in den Wohnräumen, Fliesen im Esszimmer und in der Diele, eingebaute Garderobe, elektrische Markise, Einbauküche mit

Herd/Cerankochfeld, Kühlschrank, Spülmaschine,
Dunstabzugshaube und Spüle

Räume DG: Laminatböden und Fliesen, EBK mit
Herd, Kühlschrank und Spüle

Räume UG: Fliesen im Arbeitszimmer und im
Gästezimmer

Sonstiges

Ergänzung Energieausweis: Baujahr Wärmeerzeuger 1996

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Garten - Garten



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Garten - Gartenhaus



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Terrasse - Wohnen



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Essen - Essen



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Essen - Essen/Wohnen



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Eltern - Tochter



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Diele - Küche



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Küche - HW-Raum



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Bad Eltern - Bad Eltern



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Bad Tochter - Bad Tochter



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Gäste WC - Büro UG



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Weinkeller - Eingangsbereich



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Wohnzimmer OG - Esszimmer OG



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

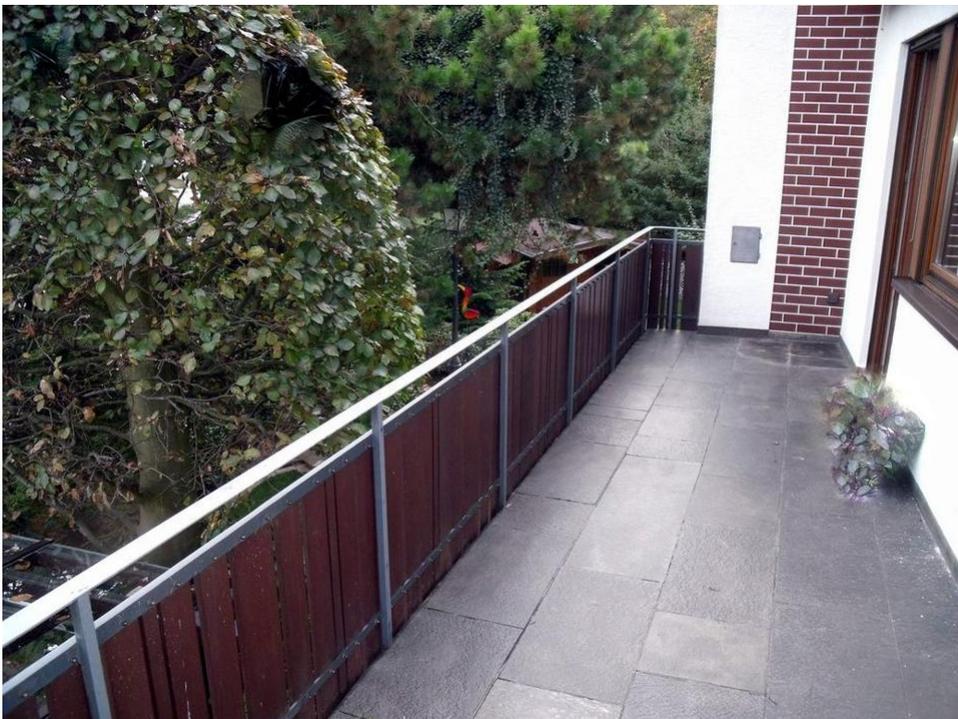
Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Balkon Whg. OG - Balkon Whg. OG



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Schlafzimmer OG - Kinderzimmer



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Küche OG - Küche OG



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Bad OG - Bad OG



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Die Objektbilder

Bad OG - Gästetoilette



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

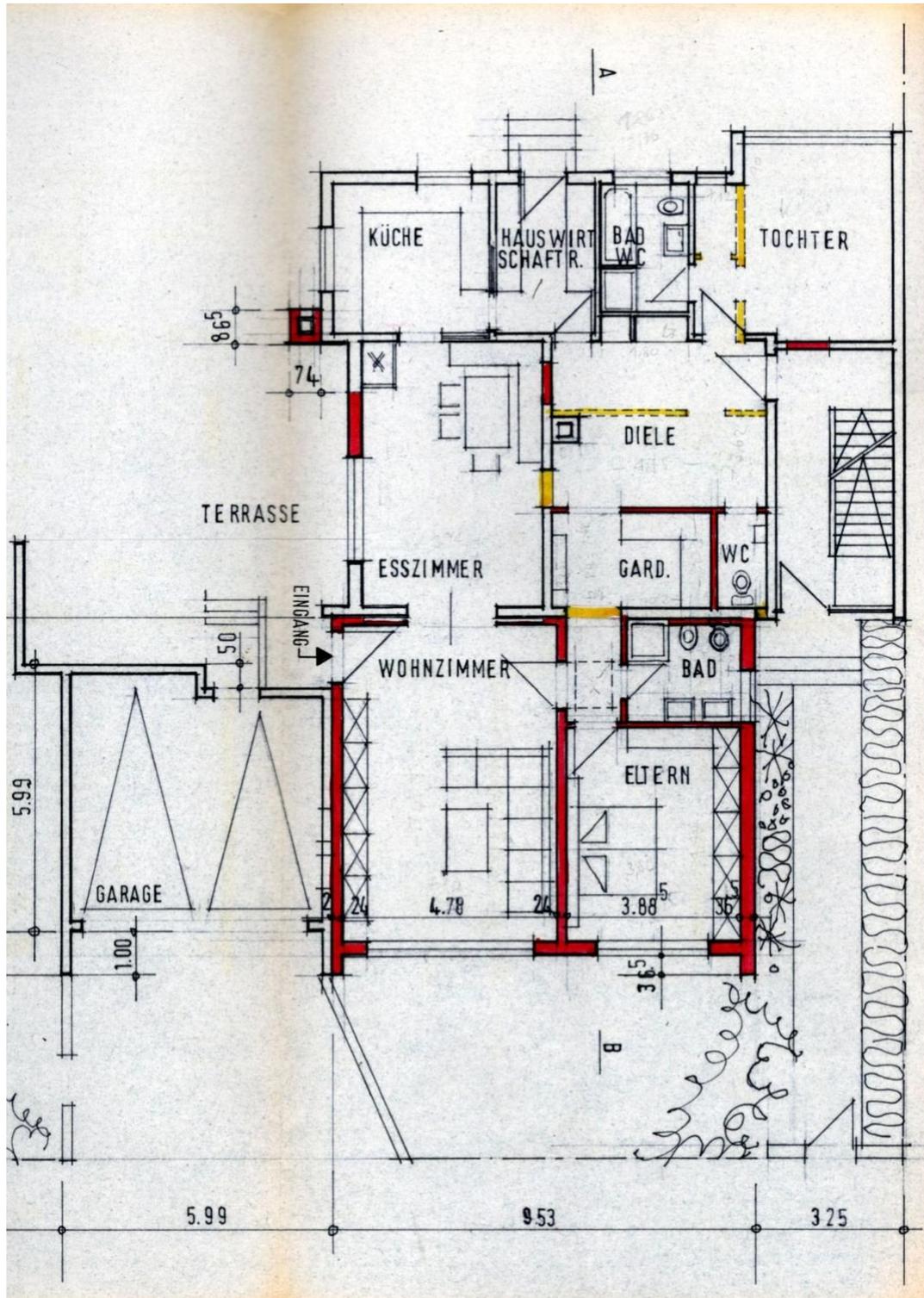
Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Grundriss

Grundriss EG



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

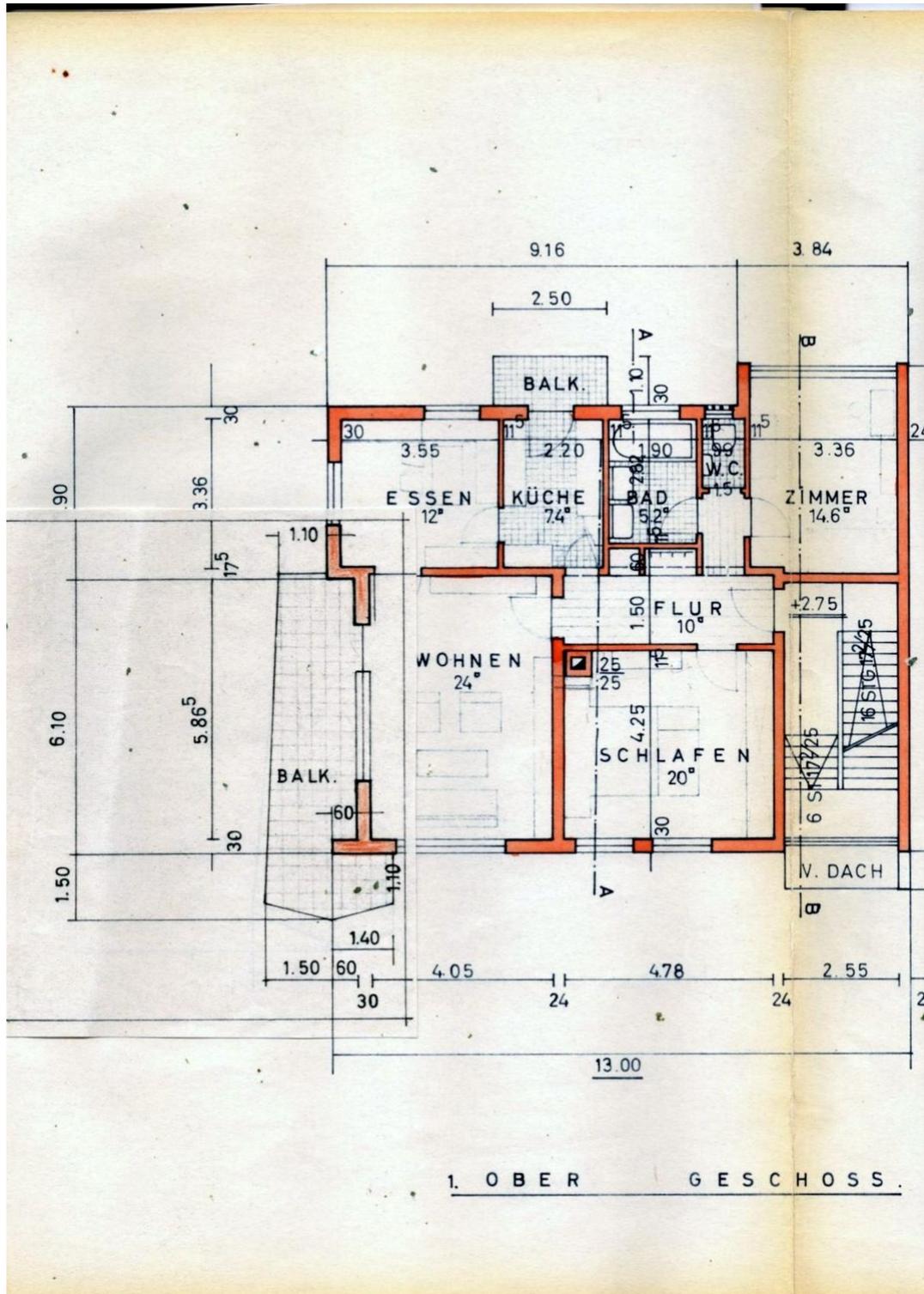
Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

Grundriss

Grundriss OG



IBS Immobilien Markus Kilian
Georgstr. 14 | 89077 Ulm

Telefon 0731-9387272
Fax 0731-9386474

E-Mail info@ibs-immo-ulm.de
Internet www.ibs-immo-ulm.de

EXPOSÉ

