

HOLZHEIM / HAUPTSTRASSE 12

Zwei Wohnungen. Viele Perspektiven.

Zweifamilienhaus mit teilweise ausgebautem Dachbereich und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten nahe Ulm / Neu-Ulm.

180 m²	7	409.000 €
Wohnfläche ca.	Zimmer	Kaufpreis

Ein Haus. Viele Möglichkeiten.

Zwei abgeschlossene Wohneinheiten auf einem kompakten Grundstück.

Das Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1961 bietet rund 180 m² Wohnfläche und insgesamt sieben Zimmer. Die Aufteilung schafft Raum für unterschiedliche Lebensmodelle: gemeinsam unter einem Dach wohnen, eine Einheit selbst nutzen und die andere vermieten oder beide Wohnungen als Kapitalanlage halten.



75 m²

Erdgeschoss · ca. · 3 Zimmer

105 m²

Obere Einheit · ca. · 4 Zimmer

Der teilweise ausgebaute Dachbereich gehört nach den Objektangaben zur oberen Wohnung. Der Keller ergänzt das Haus um Wasch-, Heiz- und Lagerräume. Übergabe und Verfügbarkeit erfolgen nach Absprache.

Die Immobilie im Überblick

Adresse	Hauptstraße 12, 89291 Holzheim
Objektart	Zweifamilienhaus
Kaufpreis	409.000 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
Wohnfläche / Grundstück	ca. 180 m² / ca. 178 m²
Wohneinheiten / Zimmer	2 abgeschlossene Einheiten / 7 Zimmer
Erdgeschoss	ca. 75 m², 3 Zimmer
Obere Wohneinheit	ca. 105 m², 4 Zimmer inkl. Dachbereich
Baujahr Gebäude	1961
Bauweise / Dach	Massivbau / Satteldach
Unterkellerung	Vollunterkellert
Fenster	Kunststoff, doppelt verglast, Rollläden
Heizung	Öl-Zentralheizung, Heizkörper
Zustand	Renovierungsbedürftig laut Erfassungsbogen
Verfügbarkeit	Nach Absprache

Flächen sind Circa-Angaben aus den übergebenen Objektunterlagen. Eine gesonderte Wohnflächenberechnung liegt hier nicht vor. Aktuell keine Monteurbelegung; Übergabe nach Absprache.

Wohnen & Zusammenkommen

Lichtdurchflutete Räume mit unterschiedlichen Möglichkeiten der Einrichtung.



Wohnbereich der oberen Einheit



Weiterer Wohnbereich mit großem Fenster

Schlafen & Rückzug

Die Fotos zeigen die vorhandene Möblierung; die spätere Raumnutzung bleibt flexibel.



Zimmer mit Fenstern auf zwei Seiten



Weiteres Schlaf- bzw. Gästezimmer

Raum für eigene Ideen

Weitere Zimmer bieten Platz für Schlafen, Gäste oder einen Arbeitsplatz.



Helles Eckzimmer



Weiteres Zimmer mit vorhandener Möblierung

Kochen & Essen

Zwei Einbauküchen sind Bestandteil des Angebots.



Küche mit Essplatz



Blick auf die Küchenzeile

Die zweite Küche

Separate Küchen schaffen Eigenständigkeit für beide Wohneinheiten.



Küche mit Tisch und Sitzbank



Küchenzeile mit Elektrogeräten

Bäder & WC

Zwei Badezimmer gehören zum Angebot; zusätzlich ist ein separates WC abgebildet.



Tageslichtbad mit Badewanne und WC



Weiteres Tageslichtbad mit Badewanne



Separates WC mit Fenster

Ankommen & Verbinden

Treppenhaus und Flure erschließen die verschiedenen Bereiche des Hauses.



Eingang und Treppenhaus



Zugang zur Wohnebene



Flur der oberen Einheit



Flur mit Zugang zu Bad und WC

Unter dem Dach

Ein teilweise ausgebauter Dachbereich ergänzt die obere Wohneinheit.



Zimmer im Dachbereich



Interne Treppe zum Dachbereich



Weiterer Bereich unter der Dachschräge

Nutzung mit Spielraum

Mehrgenerationenwohnen

Zwei abgeschlossene Einheiten ermöglichen räumliche Eigenständigkeit unter einem Dach.

Wohnen und Vermieten

Eine Wohnung selbst nutzen und die zweite vermieten: Die Aufteilung eröffnet unterschiedliche Kombinationen.

Kapitalanlage

Zwei Einheiten bieten eine Basis für ein Vermietungskonzept. Konkrete Mieterträge sind nicht dokumentiert.



Zusätzliche Ideen für die Zukunft

Das HNM-Anzeigenpaket nennt als mögliche Konzepte eine Monteurunterbringung für bis zu ca. 10 Personen oder eine WG für ca. 6-7 Studierende.

Im Dachspitzenbereich könnte möglicherweise ein weiteres Zimmer entstehen.

Keller & Haustechnik



Heizraum mit Öltanks und Wärmeerzeuger



Waschraum



Kellerraum mit sichtbaren Wandspuren



Weiterer Keller- und Lagerraum

Energie & Gebäudetechnik

Angaben aus dem Energieausweis vom 16.12.2024, Seiten 1 und 2.

Energieausweistyp / Geltungsbereich	Bedarfsausweis / ganzes Gebäude
Gebäudetyp / Wohnungen	Einseitig angebautes Gebäude / 2
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger	1961 / 2022
Endenergiebedarf / Effizienzklasse	179,1 kWh/(m²·a) / F
Primärenergiebedarf	198,9 kWh/(m²·a)
Treibhausgasemissionen	56,2 kg CO□-Äquivalent/(m²·a)
Gebäudenutzfläche A_N	278 m² (energetische Bezugsfläche)
Heizung / Warmwasser	Heizöl EL / Heizöl EL
Erneuerbare Energien	Keine
Lüftung / Kühlung	Fensterlüftung / keine Angabe zur Kühlung
Inspektionspflichtige Klimaanlagen	0
Berechnungsverfahren	DIN V 18599
Ausgestellt / gültig bis	16.12.2024 / 16.12.2034
Registriernummer	BY-2024-005482578

Die Gebäudenutzfläche von 278 m² ist die Bezugsgröße der Energieberechnung und keine Wohnflächenangabe. Die ca. 180 m² Wohnfläche bleiben davon unberührt. Die berechneten Bedarfswerte beruhen auf standardisierten Bedingungen und erlauben keinen Rückschluss auf den tatsächlichen Verbrauch.



Aussteller und Datenerhebung: Wenzel’s Energiekonzepte, Felix Wenzel, St.-Katharina-Str. 29, 88364 Wolfegg. Ausstellungsanlass: Sonstiges (freiwillig).

Außenansichten & Umfeld

Das Grundstück umfasst laut Objektangaben ca. 178 m².



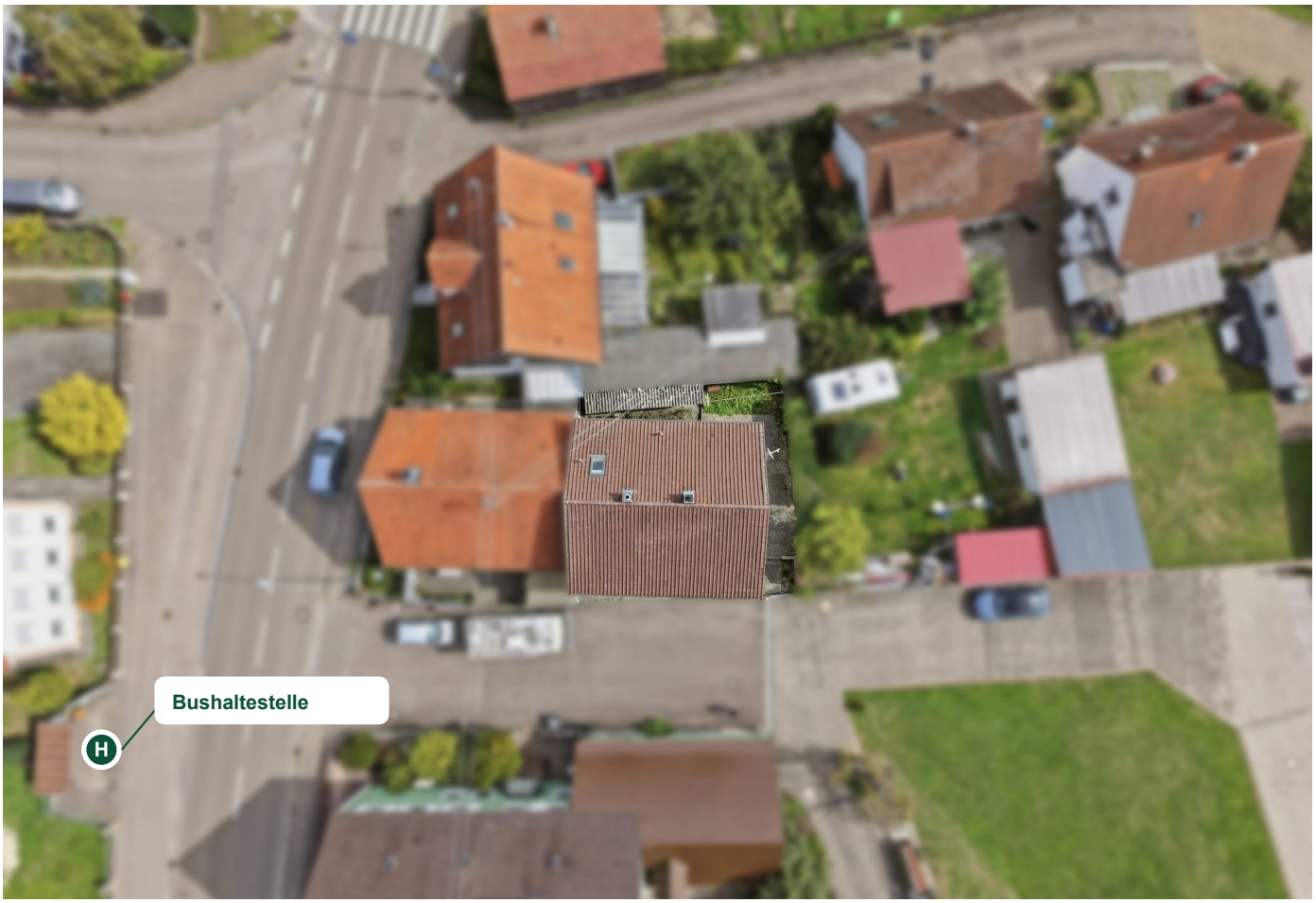
Blick auf Gebäude und unmittelbare Nachbarschaft



Seitlicher Außenbereich

Holzheim bei Ulm / Neu-Ulm

Hauptstraße 12 · 89291 Holzheim · Landkreis Neu-Ulm

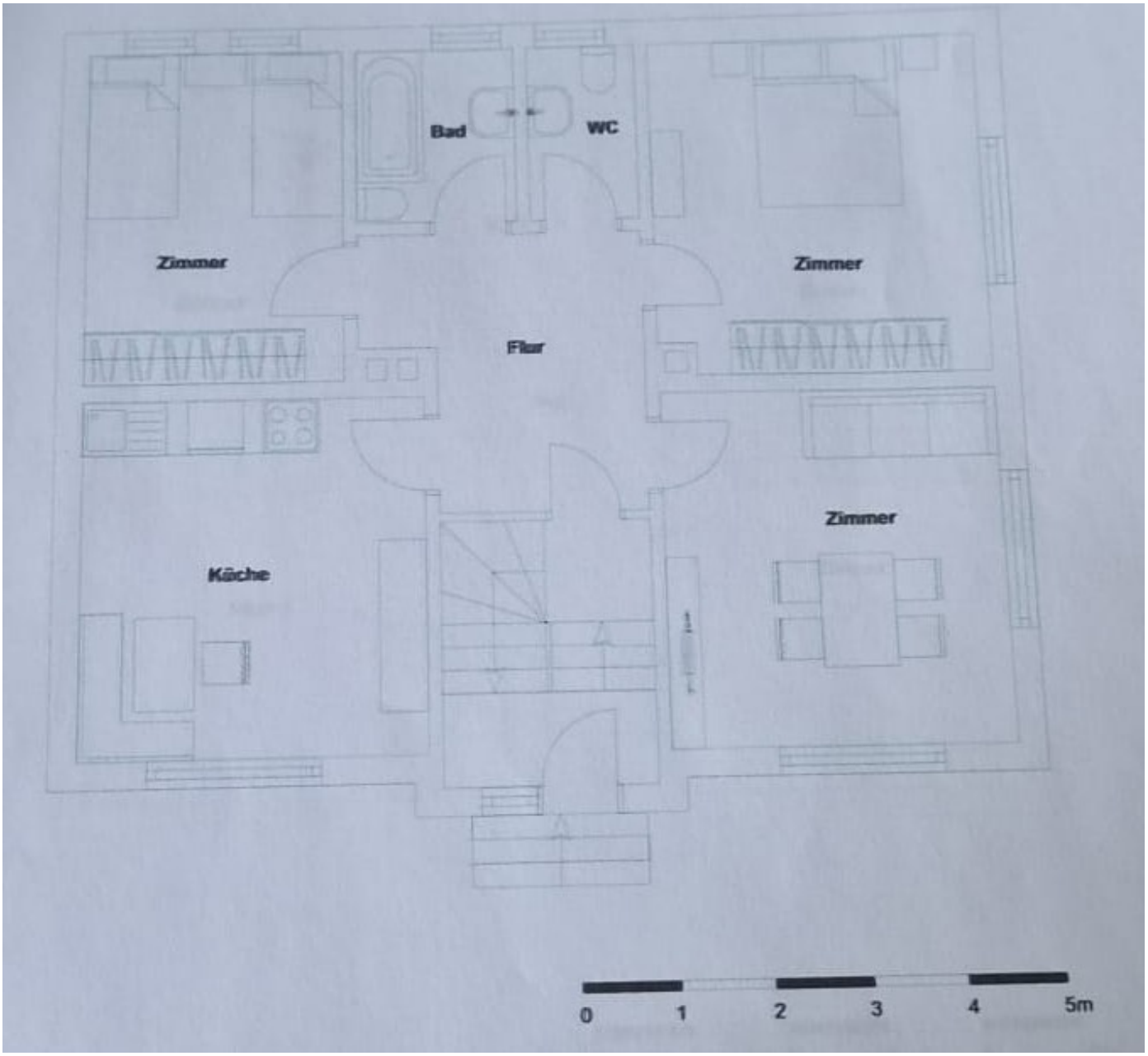


Das Haus liegt in der Hauptstraße in Holzheim. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Neu-Ulm und bietet einen Ausgangspunkt für Wege in die Region Ulm / Neu-Ulm.

Nach der Lagebeschreibung im HNM-Anzeigenpaket bestehen eine regionale Straßenanbindung mit Nähe zur A7 sowie ein Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr im DING-Verbund. Eine Grundschule befindet sich im Gemeindegebiet. Einkaufs-, Versorgungs- und Freizeitangebote liegen in Holzheim und den umliegenden Gemeinden.

Grundriss · Erdgeschoss

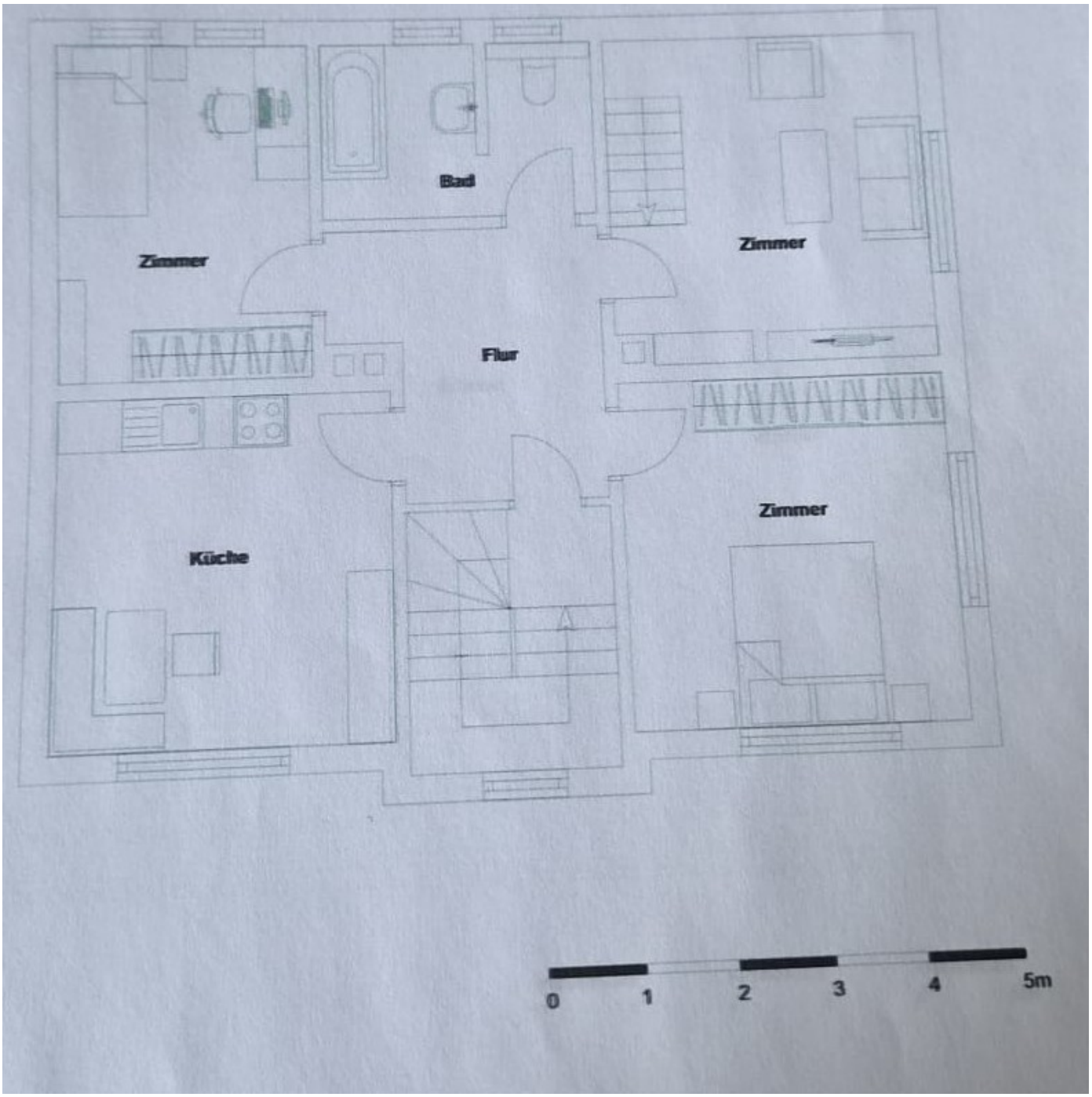
Originaler Planausschnitt aus den fotografierten Bestandsunterlagen.



Ca. 75 m² · 3 Zimmer

Grundriss · Obere Wohnebene

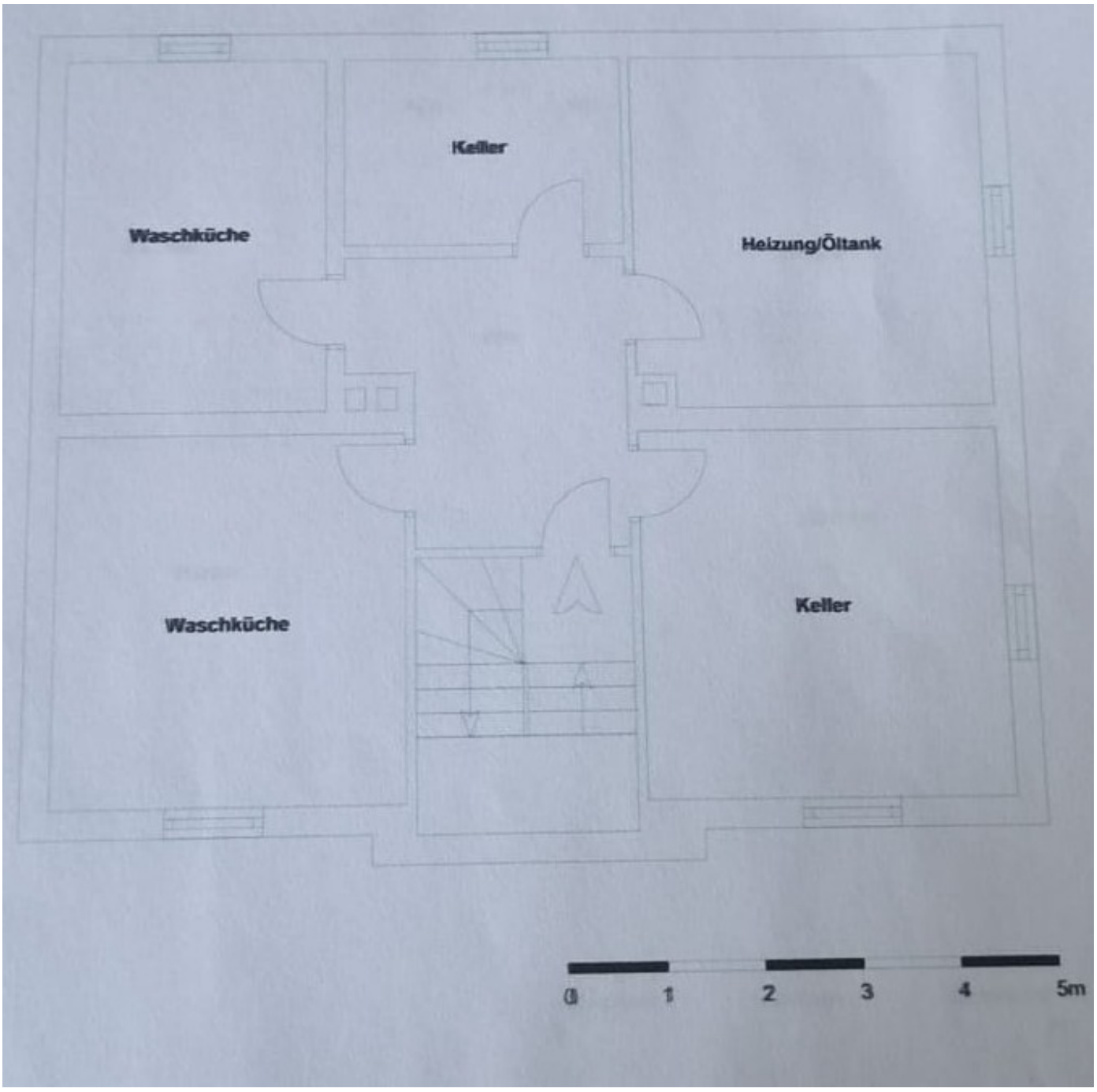
Originaler Planausschnitt aus den fotografierten Bestandsunterlagen.



Teil der oberen Einheit mit insgesamt ca. 105 m²

Grundriss · Untergeschoss

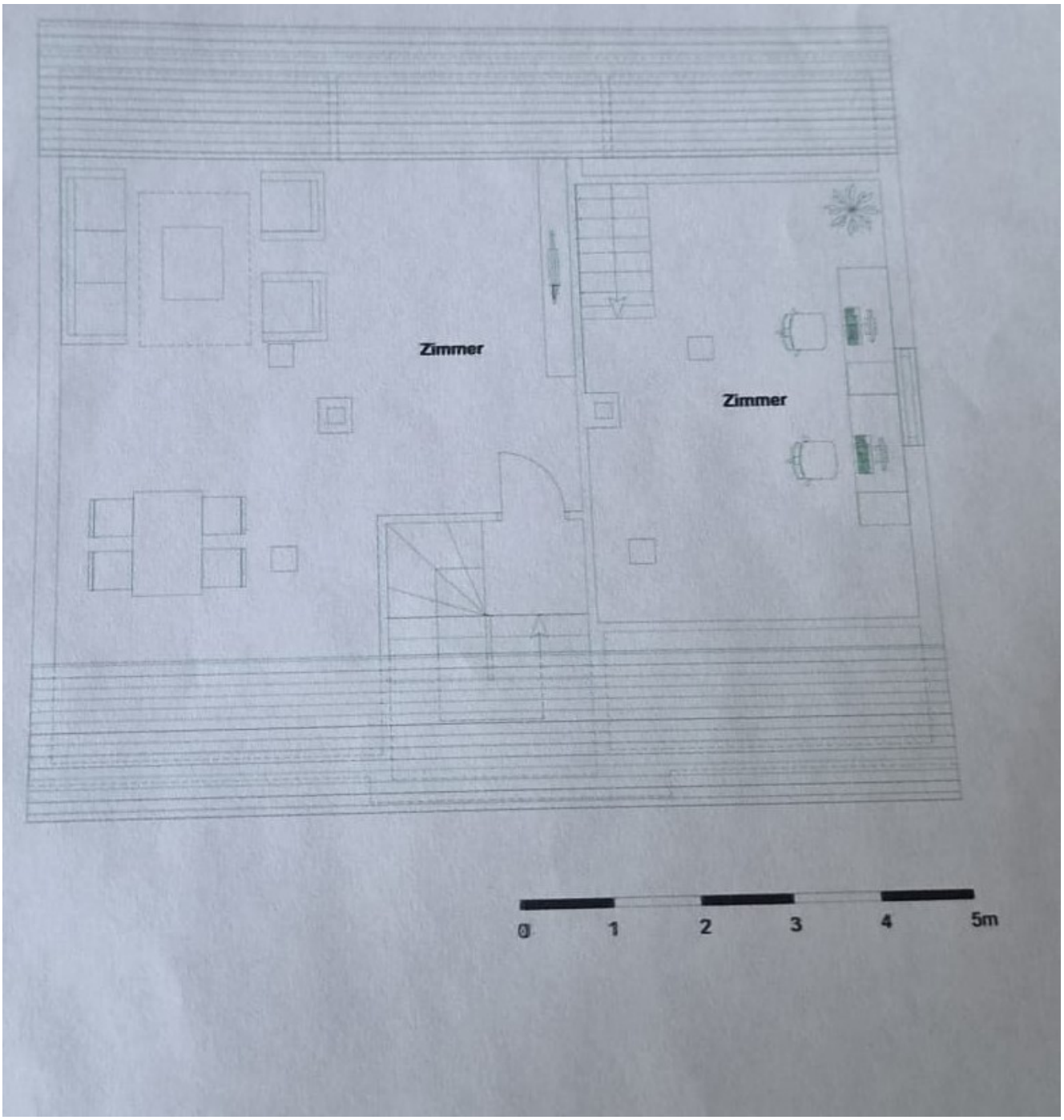
Originaler Planausschnitt aus den fotografierten Bestandsunterlagen.



Wasch-, Heiz- und Kellerräume

Grundriss · Dachbereich

Originaler Planausschnitt aus den fotografierten Bestandsunterlagen.



Dachbereich / Dachspitze

Gut informiert entscheiden

Grundstück & Außenflächen

Im Erfassungsbogen sind Garten und Terrasse vermerkt. Verbindliche Grenzen und die Zuordnung der Außenflächen sind anhand der Flurkarte bzw. des Grundbuchs zu bestätigen. Zwei Stellplätze befinden sich direkt vor der Tür.

Nutzung & Übergabe

Nach aktueller Bestätigung sind keine Monteure untergebracht. Der konkrete Übergabetermin wird nach Absprache vereinbart. Die beiden Badezimmer und die zwei Einbauküchen sind Bestandteil des Angebots.

Vorliegende Angaben

Im Erfassungsbogen werden drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, zwei WCs und zwei Küchen genannt. Die Raumaufteilung ist flexibel. Der Energieausweis weist 278 m² Gebäudenutzfläche als energetische Bezugsgröße aus. Diese ist nicht mit Wohnfläche oder zusätzlich nutzbarer Fläche gleichzusetzen.

KONTAKT

Lernen Sie das Haus persönlich kennen.

Gerne vereinbaren wir eine Besichtigung und besprechen mit Ihnen die Möglichkeiten dieser Immobilie.

409.000 €

Kaufpreis · zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzlicher MwSt.

HNM Real Estate UG (haftungsbeschränkt)

Klingensteinerstraße 50 · 89081 Ulm
Tel.: +49 731 790 871 64
Mobil: +49 1556 9514 166
info@hnmrealestate.de
www.hnmrealestate.de