Neu-Ulm – Burlafingen

Familienleben mit Freiraum

Objektnummer: 26069013



KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 249 m²

Objektnummer: 26069013 - 89233 Neu-Ulm – Burlafingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26069013 - 89233 Neu-Ulm – Burlafingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26069013
Wohnfläche	ca. 154 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	599.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26069013 - 89233 Neu-Ulm – Burlafingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.10.2035

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	57.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26069013 - 89233 Neu-Ulm – Burlafingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069013 - 89233 Neu-Ulm – Burlafingen

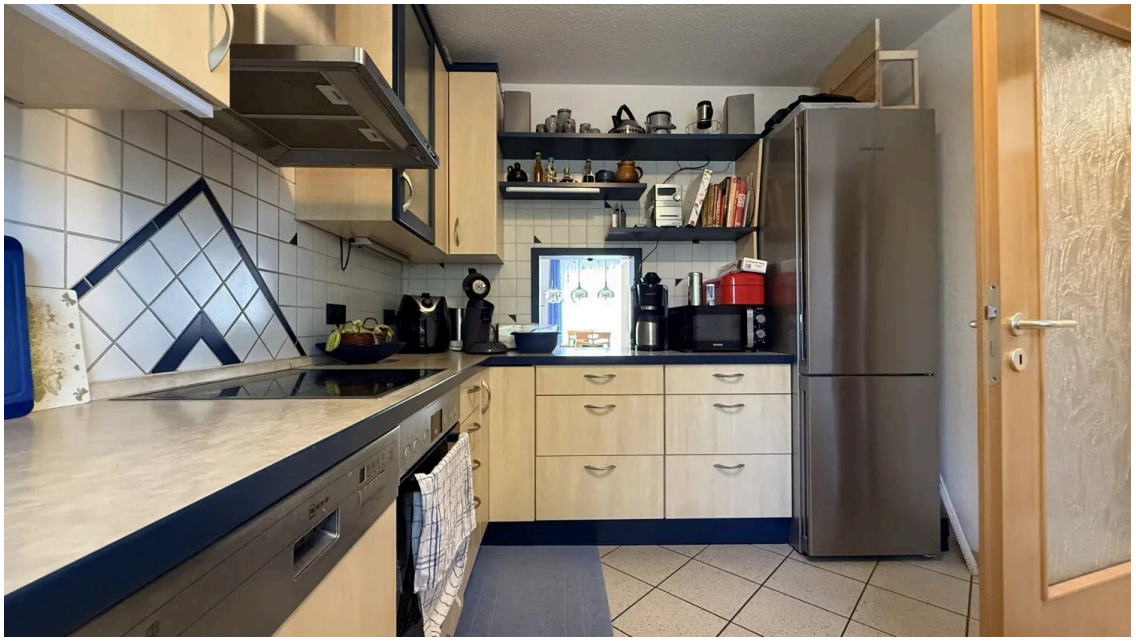
Die Immobilie





Objektnummer: 26069013 - 89233 Neu-Ulm – Burlafingen

Die Immobilie

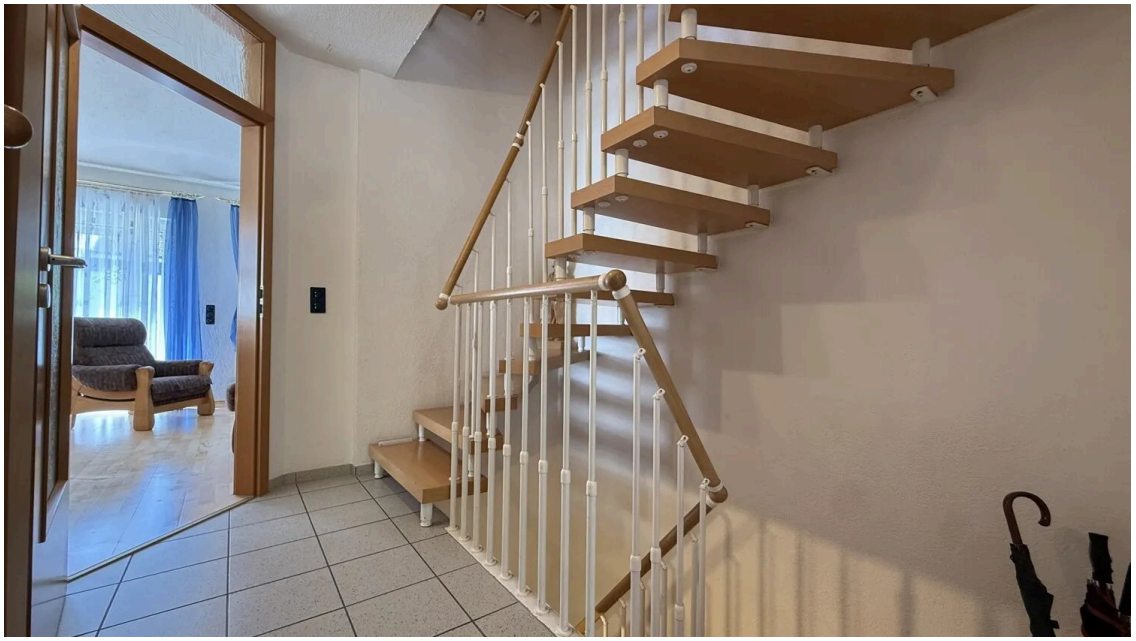




Objektnummer: 26069013 - 89233 Neu-Ulm – Burlafingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069013 - 89233 Neu-Ulm – Burlafingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069013 - 89233 Neu-Ulm – Burlafingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26069013 - 89233 Neu-Ulm – Burlafingen

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?
Sie wünschen weitere Impressionen?
Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.
Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0731 - 97 73 89 0

Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | ulm@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES OF THE WORLD | www.von-poll.com/ulm

Objektnummer: 26069013 - 89233 Neu-Ulm – Burlafingen

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0731 - 97 73 89 0

Partner-Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm
ulm@von-poll.com | *www.von-poll.com/ulm*

Objektnummer: 26069013 - 89233 Neu-Ulm – Burlafingen

Grundrisse



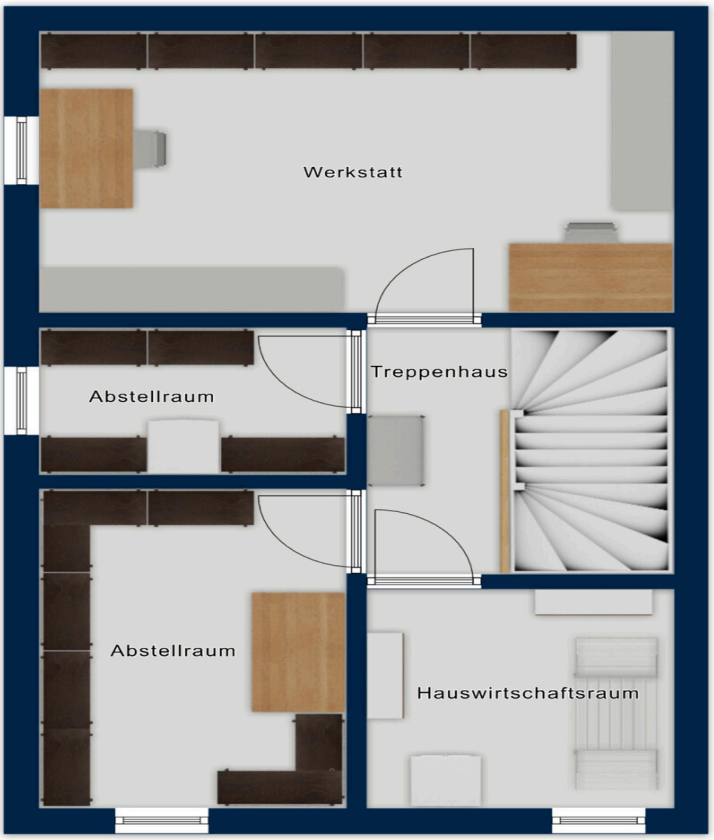
Repeatplan, nicht maßstäblich



Rapendplan, nicht maßstäblich



Skizze, nicht maßstäblich



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26069013 - 89233 Neu-Ulm – Burlafingen

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Burlafingen bietet genau das, was Familien suchen und nur selten finden: viel Platz, eine ruhige Wohnlage und ein Zuhause, das ohne großen Aufwand sofort genutzt werden kann.
Auf rund 154 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt fünf gut nutzbare Zimmer sowie ein zusätzlich ausgebauter Raum im Dachgeschoss. Vier der Zimmer eignen sich als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsbereich und schaffen die Flexibilität, die moderne Wohnkonzepte heute verlangen.
Den Mittelpunkt des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem nach Südwesten ausgerichteten Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Helligkeit und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Die angrenzende Küche verfügt über eine praktische Durchreiche zum Wohnbereich.
Im Untergeschoss überzeugt die Immobilie mit einem Platzangebot, das bei Doppelhaushälften keineswegs selbstverständlich ist. Gleich vier Kellerräume bieten ausreichend Stauraum für Vorräte, Hobby, Werkstatt oder die Anforderungen einer wachsenden Familie.
Der Garten präsentiert sich privat und pflegeleicht. Die überschaubare Größe ermöglicht entspannte Stunden im Freien, ohne viel Zeit für die Gartenarbeit investieren zu müssen. Gleichzeitig lässt sich der Außenbereich mit wenig Aufwand vollständig einfrieden und eignet sich damit auch für Familien mit Kindern oder Haustieren.
Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage mit sieben Meter Tiefe auf dem Grundstück sowie ein praktisches Gartenhaus.
Eine Immobilie für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit viel Platz, kurzen Wegen und einer Umgebung, in der sich Familien langfristig wohlfühlen können.

Objektnummer: 26069013 - 89233 Neu-Ulm – Burlafingen

Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte in Massivbauweise, Baujahr 2000
- Ca. 154 m² Wohnfläche
- Ca. 249 m² Grundstück
- 5 Zimmer zzgl. ausgebautem Dachraum
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang
- Küche mit praktischer Durchreiche zum Wohnbereich
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Gäste-WC
- Vier Kellerräume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Südwestlich ausgerichteter Garten mit Gartenhaus
- 7 Meter tiefe Einzelgarage auf dem Grundstück
- Zusätzlicher Außenstellplatz
- Ruhige Lage in Privatstraße (Anliegerverkehr)
- Feldrandnahe Wohnlage

Objektnummer: 26069013 - 89233 Neu-Ulm – Burlafingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Burlafingen, einem beliebten Stadtteil von Neu-Ulm. Die Stockackerstraße liegt in einer verkehrsberuhigten Privatstraße mit ausschließlich geringem Anliegerverkehr und bietet damit ein angenehmes Wohnumfeld für Familien.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit. Nur wenige Schritte trennen die Immobilie von den angrenzenden Feldern und Spazierwegen am Ortsrand. Gleichzeitig sind wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die Verkehrsanbindung schnell erreichbar.

Der Bahnhof Burlafingen befindet sich in kurzer Entfernung und ermöglicht eine bequeme Anbindung in Richtung Neu-Ulm und Ulm. Auch die Auffahrt zur B10 ist in wenigen Minuten erreichbar, wodurch sowohl Pendler als auch Berufstätige von kurzen Wegen profitieren.

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie verschiedene Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

Burlafingen zählt zu den gefragten Wohnlagen im Neu-Ulmer Osten. Der Stadtteil verbindet die Vorzüge eines gewachsenen Wohngebiets mit einer guten Infrastruktur und einer angenehmen Nähe zur Natur. Die überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Umgebung schafft ein ruhiges und familienfreundliches Wohnklima.

Objektnummer: 26069013 - 89233 Neu-Ulm – Burlafingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Saur

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com