Neu-Ulm / Pfuhl

Einziehen statt renovieren

Objektnummer: 26069025



KAUFPREIS: 949.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 250 m²

Objektnummer: 26069025 - 89233 Neu-Ulm / Pfuhl

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

Objektnummer: 26069025 - 89233 Neu-Ulm / Pfuhl

Auf einen Blick

Objektnummer	26069025
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2018
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	949.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26069025 - 89233 Neu-Ulm / Pfuhl

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	23.11.2028
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	12.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26069025 - 89233 Neu-Ulm / Pfuhl

Die Immobilie





Objektnummer: 26069025 - 89233 Neu-Ulm / Pfuhl

Die Immobilie





Objektnummer: 26069025 - 89233 Neu-Ulm / Pfuhl

Die Immobilie





Objektnummer: 26069025 - 89233 Neu-Ulm / Pfuhl

Die Immobilie

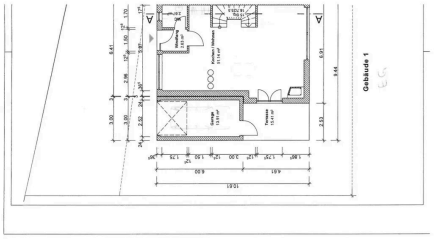




Objektnummer: 26069025 - 89233 Neu-Ulm / Pfuhl

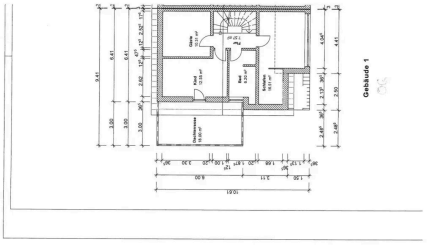
Die Immobilie

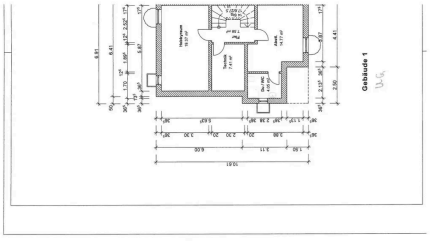




Objektnummer: 26069025 - 89233 Neu-Ulm / Pfuhl

Die Immobilie





Objektnummer: 26069025 - 89233 Neu-Ulm / Pfuhl

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: 26069025 - 89233 Neu-Ulm / Pfuhl

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: 26069025 - 89233 Neu-Ulm / Pfuhl

Ein erster Eindruck

Es gibt Immobilien, bei denen man bereits beim ersten Rundgang beginnt, gedanklich Renovierungsarbeiten zu planen. Und es gibt Häuser, bei denen man am liebsten direkt die Umzugskartons bestellen möchte.
Diese außergewöhnlich gepflegte Doppelhaushälfte in Neu-Ulm/Offenhausen gehört eindeutig zur zweiten Kategorie.

Das im Jahr 2018 errichtete Haus präsentiert sich in einem Zustand, der beinahe an einen Erstbezug erinnert. Moderne Architektur, eine sehr gepflegte Substanz und die geschmackvoll aufeinander abgestimmte Ausstattung ergeben ein hochwertiges und zugleich wohnliches Gesamtbild.
Mit ca. 180 m² Wohnfläche und insgesamt sechs Zimmern bietet die Immobilie insbesondere Familien ein großzügiges Raumangebot. Dabei überzeugt nicht nur die Größe, sondern auch die klare Aufteilung der unterschiedlichen Lebensbereiche.
Das Erdgeschoss bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses.
Hier befinden sich die Küche sowie der großzügige Ess- und Wohnbereich. Kochen, gemeinsam essen, entspannen oder Zeit mit Familie und Freunden verbringen – die Bereiche des täglichen Familienlebens liegen nah beieinander.
Die sehr hochwertige Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten fügt sich harmonisch in das moderne Ambiente ein. Sie verbleibt im Haus und ist bereits im Kaufpreis enthalten. Im Eingangsbereich befindet sich zudem das separate Gäste-WC.
Die umlaufende Terrasse erweitert den Wohnbereich nach draußen.
Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume sowie das Familienbad. Damit sind die gemeinschaftlich genutzten Wohnbereiche im Erdgeschoss und die persönlichen Rückzugsräume voneinander getrennt. Zwei Balkone schaffen auch auf dieser Ebene zusätzliche Freiräume.
Besonders interessant ist das Untergeschoss, denn hierbei handelt es sich nicht lediglich um klassische Kellerräume: Die entsprechenden Flächen gehören zur angegebenen Wohnfläche des Hauses. Hier befindet sich unter anderem ein separates Büro – ideal für alle, die regelmäßig oder dauerhaft im Homeoffice arbeiten und Beruf und Familienleben räumlich voneinander trennen möchten. Ein weiteres Zimmer sowie ein zusätzliches Bad eröffnen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Gäste-, Jugend- oder Rückzugsbereich. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum.
Dadurch entsteht eine Raumaufteilung, die sich unterschiedlichen Lebensphasen flexibel anpassen kann.
Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem zeitgemäß hohen Niveau.
Eine Split-Luft/Wasser-Wärmepumpe sorgt in Verbindung mit der Fußbodenheizung für angenehme Wärme. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine Photovoltaikanlage.
Die Energieeffizienzklasse A+ unterstreicht den sehr guten energetischen Standard des Hauses. Dreifach verglaste und schallisolierende Fenster sind insbesondere

aufgrund der zentralen Lage ein bemerkenswerter Vorteil: Während draußen das städtische Leben stattfindet, herrscht im Inneren des Hauses eine überraschend ruhige Wohnatmosphäre.
Elektrische Rollläden im gesamten Haus sorgen für zusätzlichen Komfort.
Ein Kamin schafft insbesondere in den kühleren Monaten eine gemütliche Atmosphäre und bildet einen schönen Gegenpol zur modernen Ausstattung.
Eine Wasseraufbereitungsanlage rundet die umfangreiche technische Ausstattung ab.
Platz für Autos ist ebenfalls vorhanden. Zum Haus gehört eine großzügige Garage.
Direkt davor steht zusätzliche Stellfläche zur Verfügung.
Damit bietet die Immobilie auch in diesem Punkt den Komfort, den man von einem modernen Familienhaus erwartet.
Pfuhl überzeugt insbesondere durch seine Nähe zu Neu-Ulm und Ulm sowie die sehr gute Infrastruktur.
Für Familien bedeutet das vor allem kurze Wege: Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, eine direkte Busanbindung sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls schnell erreichbar. Spazierwege in der Umgebung bieten einen angenehmen Ausgleich zum Alltag.
Der vielleicht größte Luxus dieser Immobilie zeigt sich nicht in einem einzelnen Ausstattungsmerkmal, sondern im Gesamtbild. Das Haus wurde außergewöhnlich gepflegt und vermittelt beinahe den Eindruck, ein Musterhaus zu betreten. Farben, Materialien und Ausstattung wirken harmonisch aufeinander abgestimmt.
Hier heißt es nicht erst renovieren, planen und Handwerker organisieren, sondern: Möbel und Koffer packen, einziehen und vom ersten Tag an zuhause fühlen.
Das Haus wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt. Der Zeitpunkt der Übergabe kann individuell vereinbart werden.

Objektnummer: 26069025 - 89233 Neu-Ulm / Pfuhl

Ausstattung und Details

Die Immobilie überzeugt mit einer hochwertigen, modernen und außergewöhnlich umfangreichen Ausstattung, die Komfort und Energieeffizienz miteinander verbindet.

- Split-Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlage
- Energieeffizienzklasse A+
- dreifach verglaste Schallschutzfenster
- elektrische Rollläden im gesamten Haus
- Kamin
- hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräten
- Wasseraufbereitungsanlage
- moderne Fliesen- und Laminatböden
- umlaufende Terrasse
- zwei Balkone
- vollwertiger Wohnkeller mit Büro, zusätzlichem Zimmer und Bad
- separater Hauswirtschaftsraum
- insgesamt zwei Bäder plus Gäste-WC
- großzügige Garage mit zusätzlicher Stellfläche

Objektnummer: 26069025 - 89233 Neu-Ulm / Pfuhl

Alles zum Standort

Die zentrale Lage in Neu-Ulm/Pfuhl bietet insbesondere Familien kurze Wege und eine sehr gute Infrastruktur.
Grundschule, Kinderbetreuung und die Internationale Schule befinden sich direkt vor Ort. Weitere Schulen sind in Neu-Ulm und Ulm schnell und gut erreichbar.
Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen liegen nur wenige Minuten entfernt. Auch die Innenstädte von Neu-Ulm und Ulm sind schnell zu erreichen. Direkt in der Nähe befindliche Bushaltestellen und somit eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr runden die attraktive Lage ab.

Objektnummer: 26069025 - 89233 Neu-Ulm / Pfuhl

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen

Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26069025 - 89233 Neu-Ulm / Pfuhl

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