



**IMMOBILIEN
MEISTEREI**

Objekt 1806 | Reiheneckhaus | 89231 Neu-Ulm

**Reiheneckhaus exklusiv
ausgestattet im
Wiley – Neu-Ulm //
Wohlfühlfaktor auf den
ersten Blick.**

www.immobilienmeisterei.de

Eckdaten

Objektart	Reiheneckhaus
Baujahr	2008
Kaufpreis	619.000,00 €
Grundstücksfläche	230 m ²
Wohnfläche	123,83 m ²
Nutzung:	nach Vereinbarung
Energieausweis:	Energiebedarfsausweis 62,7 kWh / m ² a Fernwärme Energieeffizienzklasse:B

Provision

3,57 % Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt.

Ihr Ansprechpartner

Andreas Staude
(kontakt@immobilienmeisterei.de)
Mobil: +49(176) 222 69 836

Objektbeschreibung

Dieses sehr ruhig und doch zentral gelegene Reiheneckhaus bietet Komfort und Detail, sowohl im Innen- als auch Außenbereich.

Vom dazugehörigen Stellplatz erreichen Sie mit nur wenigen Schritten den überdachten Hauseingang. Über eine in Grau- und Anthrazittönen gestaltete Gartenaußenanlage gelangen Sie zu einer sich elegant in das Gesamtgestaltungskonzept einfügende Lagerstätte. Hier ist genug Platz für Fahrräder, Dachboxen, Kinderspielgeräte oder sonstiges. Die Restmülltonnen lassen sich hier ebenfalls, leicht über eine außenliegende zusätzliche Flügeltür, verstauen.

Im Garten ist neben einer Terrasse (Zugang vom Wohnzimmer) ein weiterer gepflasterter Grillplatz sowie eine zweite kleine voll überdachte Sitzfläche (Zugang vom Esszimmer) verfügbar. Es ist genügend Rasenfläche vorhanden um Kinder ausreichend Spielmöglichkeiten zu geben oder um die Außenfläche um weitere Highlights wie z. B. einen Pool zu erweitern.

Das Grundstück ist im vorderen Bereich von einem Zaun eingefriedet und im eigentlichen Garten durch eine Hecke und Granitstehlen blickdicht umwachsen.

Unser Objekt bietet drei Schlafzimmer im Obergeschoss und ein Badezimmer. Im Erdgeschoss findet sich ein Gäste WC, der Zugang zum Keller im Eingangsbereich und der sehr großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich



mit offener Küche. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Die zum Obergeschoss führende Treppe liegt im Herzen des Hauses. Durch diese offene Bauweise erschließt sich ein zusätzlicher Wohlfühlfaktor. Das Erdgeschoss zeichnet sich zusätzlich durch seine großflächige Verglasung und den damit hellen, lichtdurchfluteten Räumen aus.

Das Obergeschoss mit seinem modernen Badezimmer, inkl. Fußbodenheizung bietet im Elternschlafzimmer einen zusätzlichen geräumigen Ankleideraum. Die beiden weiteren Schlaf-/Kinderzimmer mit bodentiefer Verglasung lassen sich auch sehr gut als Büroraum nutzen.

Aus statischer Sicht ist es möglich durch bauliche Maßnahmen einen Zugang zum Flachdach zu schaffen und dieses mit einer Dachterrasse auszubauen. Hier böte sich genügend Platz für zahlreiche Sitz- und/oder Liegeflächen, Whirlpool, Outdoorküche oder ähnliches.

Im Untergeschoss findet sich neben dem Technikraum (Fernwärme) mit Anschluss für Waschmaschine und Trockner, ein Lagerraum. Dieser Lagerraum ist aktuell mit einem idealen Regalsystem möbliert. Dieses ist ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

Zwei weitere Kellerräume sind voll ausgebaut und als Wohnfläche nutzbar. Die Böden sind gefliest. Einer der beiden Räume verfügt über einen Lichthof.

Lage

Neu-Ulm ist eine Große Kreisstadt und der Verwaltungssitz des Landkreises Neu-Ulm im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben, genauer in Mittelschwaben. Die Hochschulstadt liegt an der Westgrenze Bayerns am rechten Donauufer gegenüber der zu Baden-Württemberg gehörenden Großstadt Ulm. Neu-Ulm ist nach Augsburg und Kempten (Allgäu) die drittgrößte Stadt des Regierungsbezirks.

Die Ursprünge datieren von 1810, als Ulm württembergisch wurde und die Siedlungen rechts der Donau bei Bayern verblieben. Heute ist Neu-Ulm eines von 23 Oberzentren Bayerns und bildet mit Ulm ein länderübergreifendes Doppelzentrum mit insgesamt circa 180.000 Menschen.

Anmerkung

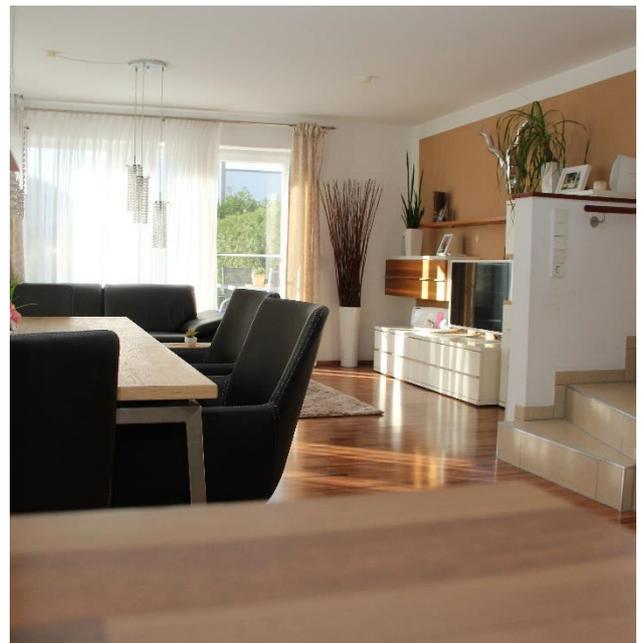
Das gesamte Objekt ist modern gehalten und mit hochwertigen Materialien ausgebaut. Trotz der vielen Fenster bietet sich genügend Platz, um Stauraum durch Schränke zu schaffen. Vollflächig betrachtet bietet sich Familien eine ideale Immobilie, um sich selbst und Ihren Kindern ein Zuhause für die Ewigkeit zu kreieren oder Freiberuflern die passenden Flächen um wohnen und arbeiten auf ideale Weise miteinander zu verknüpfen.

Das Objekt ist kurzfristig beziehbar.

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte des Exposés stammen vom Anbieter. Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden.



Bilder



Ihr Ansprechpartner:
Andreas Staudé

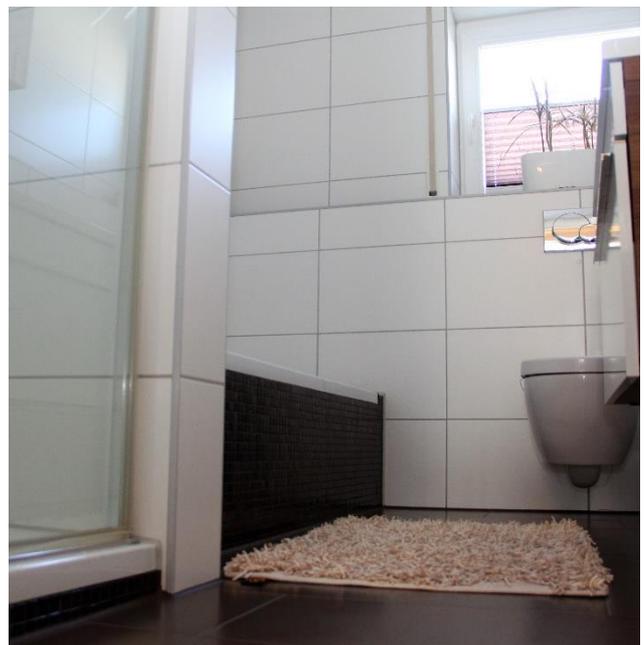
Immobilienmeisterei GbR
Erlenweg 13
89278 Nersingen

Mail: kontakt@immobilienmeisterei.de
Tel: +49 (0) 7308 9298455
www.immobilienmeisterei.de

Bilder



Bilder



Ihr Ansprechpartner:
Andreas Staude

Immobilienmeisterei GbR
Erlenweg 13
89278 Nersingen

Mail: kontakt@immobilienmeisterei.de
Tel: +49 (0) 7308 9298455
www.immobilieneimeisterei.de