

Exposé

Einfamilienhaus in Neu-Ulm

PROVISIONSFREI: Charaktervolles Haus auf großem Grund in familienfreundlicher Lage (Erbbaurecht)



Objekt-Nr. OM-401771

Einfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Tim Neumann

89231 Neu-Ulm
Bayern
Deutschland

Baujahr	1985	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	694,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	167,55 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	84,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1985 überzeugt durch seine ruhige Lage in einer reinen Anliegerstraße im beliebten Neu-Ulmer Stadtteil Ludwigsfeld. Das massiv gebaute Haus bietet auf rund 167 m² Wohnfläche ein angenehmes Raumgefühl, eine funktionale Aufteilung und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Menschen mit Platzbedarf.

Im Erdgeschoss bildet der offene Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Licht und schaffen einen einladenden Übergang zur sonnigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten mit Teich und diversen Beeten. Die angrenzende Küche bietet kurze Wege und einen direkten Bezug zum Essplatz. Auf dieser Etage befinden sich außerdem zwei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer sowie zwei Bäder – eines davon wurde 2011 modernisiert, das Andere ist en suite inkl. Bidet.

Das Dachgeschoss beherbergt drei weitere Zimmer, eine zweite Küche, ein Badezimmer und einen Dachboden. Die Räume sind hell, gut geschnitten und flexibel nutzbar – etwa als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- und Wohnzimmer – und teilweise mit Klimaanlage ausgestattet. Eine überdachte Loggia erweitert den Wohnraum nach außen und bietet einen geschützten Platz zum Entspannen im Freien.

Das Untergeschoss wurde teils wohnlich ausgebaut und verfügt über einen beheizten, hellen Raum mit Tageslicht. Hier befinden sich ein Arbeits- bzw. Hobbybereich mit WC und eigenem Zugang zum Garten sowie ein separates Gästezimmer. Damit eignet sich das Untergeschoss ideal als Rückzugsort für Besucher, Homeoffice- oder Freizeitbereich. Ergänzt wird diese Etage durch eine praktische Waschküche, Abstellräume und eine Vorratskammer mit Werkbank.

Beheizt wird das Haus über eine Gas-Zentralheizung (Viessmann Vitogas 100, 2005) mit einem Junkers-Warmwasserspeicher (2006). Die Haustechnik ist somit modernisiert und zuverlässig. Weiterhin ist eine Photovoltaikanlage mit 3,575 kWp Leistung (2024) auf dem Dach installiert. Der erzeugte Strom wird teilweise selbst genutzt und anteilig ins öffentliche Netz eingespeist. Die Anlage sorgt so für laufende Einspeisevergütungen und trägt zur Reduzierung der Energiekosten bei.

Zum Haus gehört eine Einzelgarage mit motorisiertem Garagentor und 21 m² Nutzfläche. Das Grundstück steht auf Erbbaurecht (Laufzeit bis 2084, Zins 4.161,64€ p.a.). Die Immobilie ist ab sofort verfügbar. Das derzeit vermietete Dachgeschoss bietet eine attraktive Möglichkeit zur Teilfinanzierung über laufende Mieteinnahmen, während das Erdgeschoss und Untergeschoss sofort bezogen werden können.

Dieses Haus vereint ruhiges Wohnen, solide Bauqualität und großzügige Platzverhältnisse in einer gewachsenen, familienfreundlichen Wohnlage – eine attraktive Gelegenheit für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit zusätzlichem Gestaltungsspielraum in Neu-Ulm-Ludwigsfeld suchen.

Ausstattung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1985 überzeugt durch eine durchdachte Ausstattung, die Funktionalität, Komfort und solide Bauqualität vereint. Die Ausstattung ist gepflegt und bezugsbereit – ideal für Familien oder Paare, die großzügigen Wohnraum in ruhiger Lage suchen.

Erdgeschoss

- Fußbodenheizung für angenehme Wärme im gesamten EG
- Wohn- und Essbereich mit fließendem Übergang und großen Fensterflächen
- Zwei Schiebetüren verbinden die Küche je mit Wohn- und Esszimmer
- Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- Zwei Schlafzimmer, eines mit Bad en suite
- Erstes Bad (2011 modernisiert) mit Dusche, WC und Fenster

- Zweites Bad en suite mit Bidet, WC und Fenster

- Teilweise elektrische Rollläden mit Zeitschaltuhr

- Bodenbeläge: Travertin, Fliesen und Teppich

Dachgeschoss

- Drei helle Zimmer, vielseitig nutzbar als Schlaf-, Kinder-, Wohn- oder Arbeitszimmer

- Zweite Küche vollständig installiert

- Badezimmer mit Dusche, WC und Fenster

- Überdachte geflieste Loggia – ideal für entspannte Abendstunden

Untergeschoss

- Beheizter, wohnlich ausgebauter Bereich mit Tageslicht

- Arbeitszimmer mit WC und direktem Zugang über eine Treppe in den Garten

- Separates Gästezimmer mit Teppichboden und Heizkörper

- Waschküche und Heizungsraum (Viessmann Vitogas 100, Baujahr 2005, Junkers-Warmwasserspeicher 2006)

- Abstellraum und Vorratskammer

Außenbereich

- Große, sonnige Terrasse mit elektrischer Markise und Gartenteich

- Liebenvoll angelegter Garten mit Beeten, Johannis- und Himbeersträuchern sowie Zwetschgen- und Apfelbaum

- Photovoltaikanlage (2024):

- o Leistung: 3,575 kWp

- o Modul: Heckert Solar NeMo 2.0 60 M 325 W Black

- o Wechselrichter: Kostal PIKO MP PLUS 3.6-2

- o Betriebsart: Eigenverbrauch + Teileinspeisung ins Netz der SWU Ulm/Neu-Ulm

- Außenwasseranschluss mit motorbetriebener Gartenpumpe (Motor in der Garage)

- Einzelgarage mit elektrischem Tor und zusätzlichem Stauraum sowie zusätzlichem Stellplatz

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Immobilie wird privat verkauft, es fallen keine Maklergebühren an. Der Verkauf erfolgt gegen Höchstgebot oder nach individueller Vereinbarung.

Das Grundstück steht auf Erbbaurecht (Laufzeit bis 2084, Zins 4.161,64€ p.a.)!

Besichtigungen sind nach vorheriger Absprache möglich. Bitte kontaktieren Sie uns per E-Mail an tim.neumann.muc@gmail.com, um einen Termin zu vereinbaren. Gerne stellen wir auch ein Exposé mit zusätzlichen Informationen bereit.

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im beliebten Neu-Ulmer Stadtteil Ludwigsfeld, die durch ihre familienfreundliche und zugleich stadtnahe Lage überzeugt. Der Rehweg ist eine reine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr – hier prägen gepflegte Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und liebevoll angelegte Gärten das Straßenbild. Das Umfeld gilt als besonders angenehm und sicher, ideal für Familien, Paare oder Ruhesuchende.

Die Infrastruktur und Verkehrsanbindung sind sehr gut: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Metzger, Ärzte und Apotheken befinden sich im Ortskern und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Eine Bushaltestelle mit direkter Verbindung nach Neu-Ulm und Ulm liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Über die B10 und A7 besteht zudem eine schnelle Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz – der Ulmer Hauptbahnhof ist in rund zehn Fahrminuten erreichbar.

Für Familien bietet Ludwigsfeld ein gutes Bildungsangebot: Die Grundschule Ludwigsfeld und mehrere Kindertagesstätten liegen in unmittelbarer Nähe, weiterführende Schulen befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen Neu-Ulms und sind mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist die Nähe zum Ludwigsfelder Badesee – nur wenige Minuten entfernt und im Sommer ein beliebter Treffpunkt für Spaziergänge, Badeausflüge oder sportliche Aktivitäten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



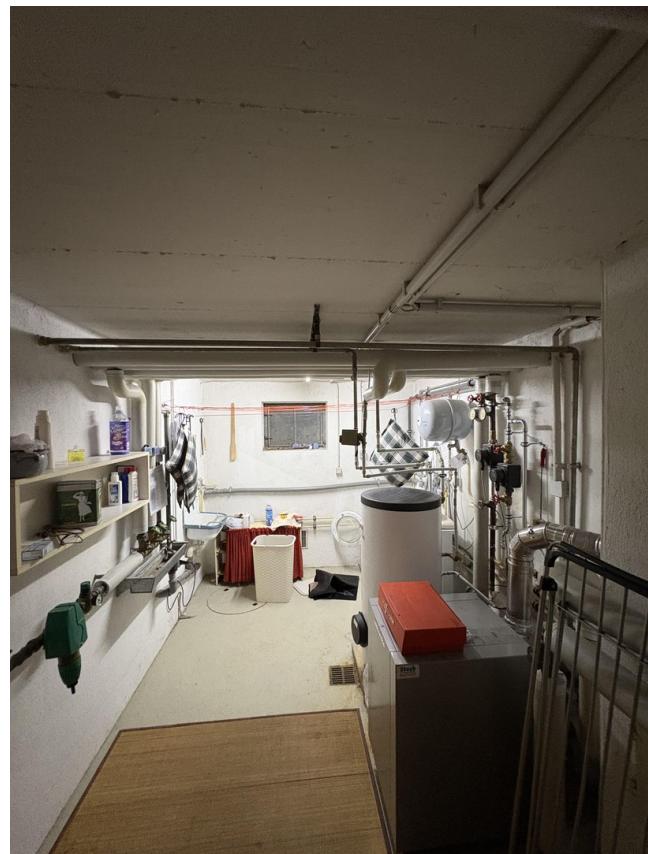
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



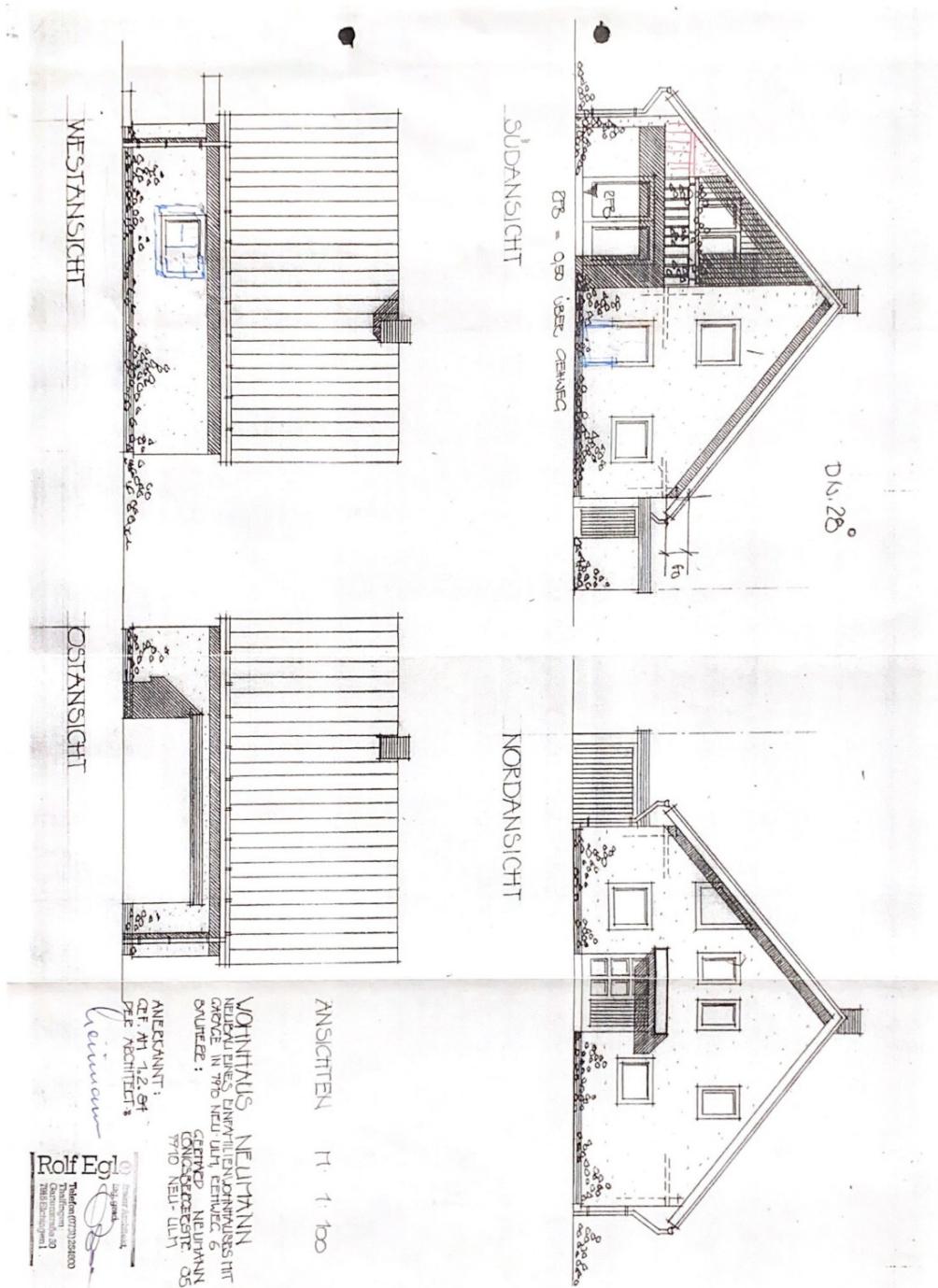
Exposé - Galerie



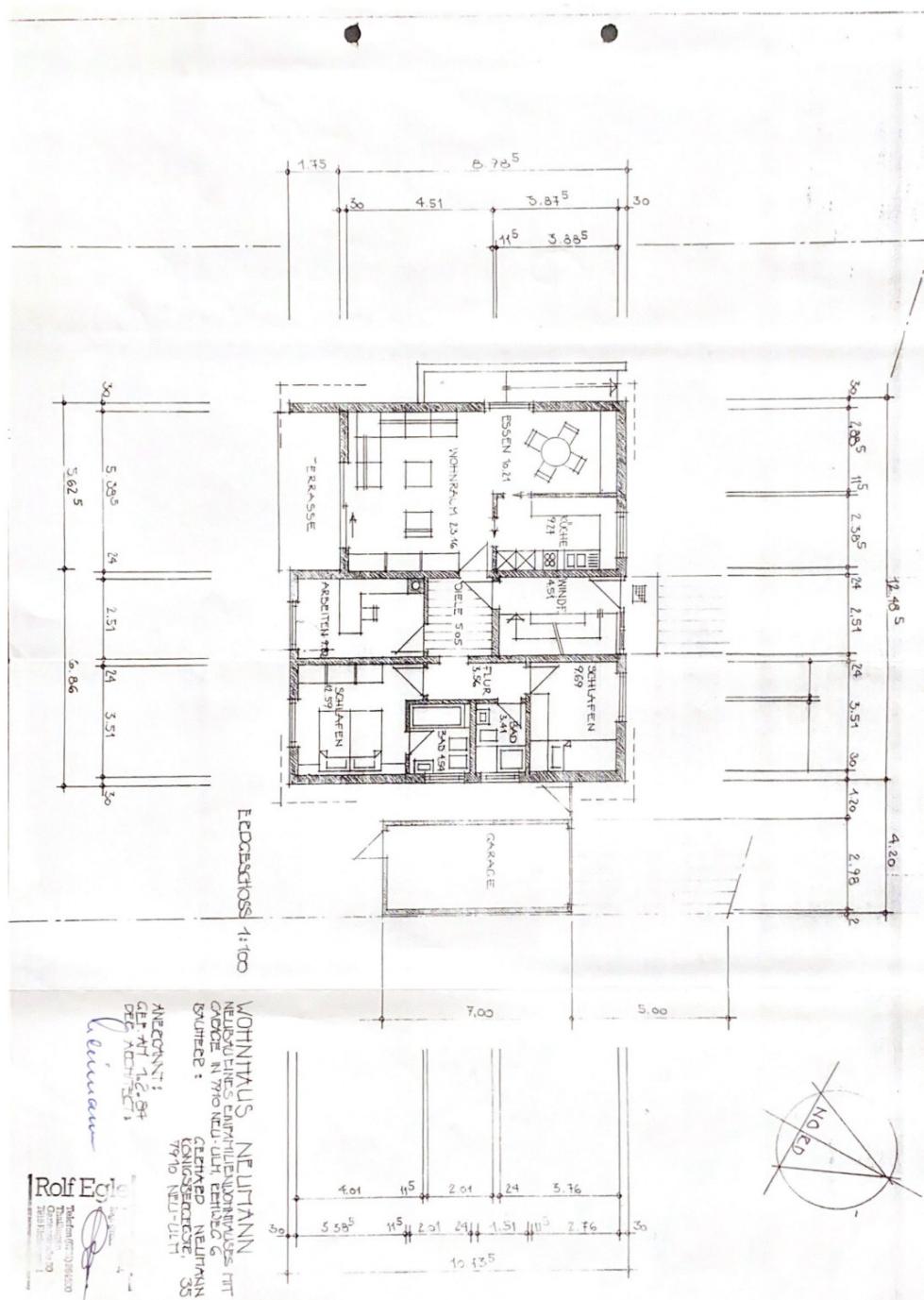
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

