

# Exposé

## Einfamilienhaus in Neu-Ulm

### Provisionsfreies schönes Haus in Pfuhl



Objekt-Nr. OM-449970

### Einfamilienhaus

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Adem Kaplan

Leipheimer Straße 89  
89233 Neu-Ulm  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1940	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	560,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes und solides Einfamilienhaus auf einem ca. 560 m<sup>2</sup> großen Grundstück in zentraler Lage von Neu-Ulm, Ortsteil Pfuhl (Leipheimer Straße 89).

Diese Immobilie bietet eine hervorragende Bausubstanz und präsentiert sich in einem guten, gepflegten Zustand. Mit überschaubaren, einfachen Renovierungsarbeiten können Sie dieses Haus zeitnah in Ihr persönliches Traumhaus verwandeln und direkt beziehen.

Ein echtes Highlight ist der liebevoll angelegte, idyllische Garten. Er bietet Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien. Ein praktischer Schuppen auf dem Grundstück sorgt zudem für wertvollen Stauraum für Fahrräder, Werkzeug und Gartengeräte. Abgerundet wird das Angebot durch zwei Garagen direkt auf dem Grundstück, die bequeme Parkmöglichkeiten bieten und selbstverständlich bereits im Kaufpreis inkludiert sind.

Highlights auf einen Blick:

- Grundstück: ca. 560 m<sup>2</sup> mit schönem, gepflegtem Garten
- Zustand: Solide Substanz, nach einfachen Renovierungen sofort bezugsbereit
- Parken: 2 Garagen auf dem Grundstück (im Kaufpreis enthalten)
- Kaufpreis: 449.000 €
- Zusatz: Praktischer Geräteschuppen vorhanden
- Kaufabwicklung: Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer und ist provisionsfrei

Nutzen Sie diese Gelegenheit. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung selbst von der Substanz und dem Potenzial dieses Hauses. Senden Sie uns einfach eine kurze Nachricht über das Kontaktformular. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

Das Haus ist bei Bedarf sehr kurzfristig beziehbar. Es empfiehlt sich jedoch, vor einem Einzug einige Modernisierungen vorzunehmen, da die Ausstattung nicht mehr dem heutigen Zeitgeist entspricht. Konkret betrifft dies die alten Tapeten in den Wohnräumen (hier bietet sich z. B. ein moderner Deckputz an), die Küche sowie den PVC-Boden in der Diele und im Treppenhaus.

Der große Vorteil für Sie: Durch die schnelle Verfügbarkeit der Immobilie könnten Sie mit dieser individuellen Neugestaltung praktisch sofort beginnen.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Kaufabwicklung: Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer und ist provisionsfrei

## Lage

Zentral und hervorragend angebunden Die Immobilie liegt an der Leipheimer Straße im beliebten Ortsteil Pfuhl. Durch diese verkehrsgünstige, zentrale Lage profitieren Sie von kurzen Wegen im Alltag.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäckereien, Schulen, Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Straßennetz (B28, A7) ist exzellent – die Innenstädte von Neu-Ulm und Ulm sind in nur wenigen Fahrminuten erreicht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	425,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



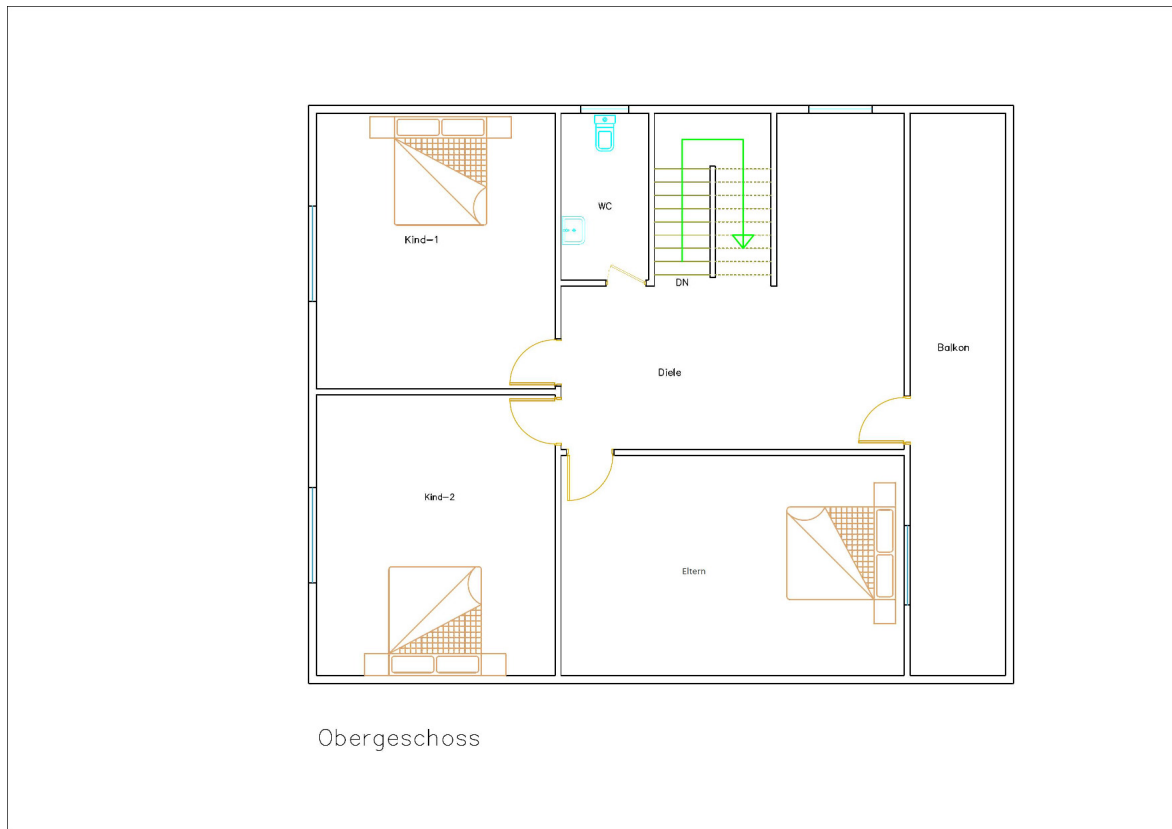
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

