

Exposé

Einfamilienhaus in Neu-Ulm

Architektenhaus mit Pool



Objekt-Nr. OM-476987

Einfamilienhaus

Verkauf: **899.500 €**

Ansprechpartner:
Adela Kalender

89231 Neu-Ulm
Bayern
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	450,00 m²	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	145,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	174,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Haus überzeugt vor allem durch seine besondere Architektur und überrascht mit einer grünen Oase mitten im Wohngebiet in Offenhausen.

Auf 450 qm Grundstücksfläche wurde jeder kleinste Quadratmeter durchdacht und sinnvoll ausgenutzt. Das Haus wurde erst 2016 fertiggestellt und regelmäßig gepflegt. Auf ca 145qm Wohnfläche befinden sich im barrierefreiem Erdgeschoss ein Gäste-WC mit Dusche, ein Gästezimmer sowie ein großzügiger Wohn-und Essbereich mit Abstellkammer, Glasschiebetüren und einer modernen und gepflegten Einbauküche. Die stilvolle Eichentreppe in Bolzenausführung führt ins

Obergeschoss mit drei Kinderzimmern, einem Tageslichtbad mit Badewanne, Doppelwaschbecken sowie Natursteinfliesen. Eine Abstellkammer, ein Schlafzimmer mit Balkon und begehbarem Kleiderschrank sind ebenso vorhanden. Die Deckenhöhe von bis zu drei Metern verleiht den Räumen mehr Größe und ein liches Raumgefühl.

Alle Räume sind mit Temperaturreglern für die Fußbodenheizung und elektrischen Rollläden ausgestattet. Durch die gute Dämmung ist es immer Sommer nie zu warm und im Winter nie zu kalt. Für eine wohlige Wärme sorgt ein moderner Einbaukamin. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe wird über einen günstigen Stromtarif betrieb und ist regelmäßig gewartet worden.

Im Außenbereich entspannt man entweder auf der Süd-oder Nordterasse. Die überdachte Südterasse (3 x 5m) ist mit einer elektrischen Unterbaumarkise und Fliesen ausgestattet. Besondere Ruhe findet man im Garten hinter dem Haus. Der, erst letztes Jahr errichtete Ruhebereich ist mit einem modernem WPC-Gartenhaus und Loggia ausgestattet. An heißen Tagen kann man sich im eingelassenem Stahlwandpool (4,5 x 2,5 x 1,5m) abkühlen. Trotz Nordlage bietet der Garten den ganzen Tag über Sonne.

Die Garage mit elektrischem Tor mit einer Breite von 2,75m ist bequem befahrbar. Durch die Länge von ca 7 m bietet sie Komfort aber auch Stauraum für verschiedenes.

Ganz besonders an diesem Haus sind jedoch die niedrigen Nebenkosten.

Heizung, Warmwasser, Kaltwasser, Müllgebühren und Straßenreinigung liegen insgesamt bei NUR 170€ monatlich!!

Bei Fragen und ernsthaftem Besichtigungswünschen dürfen Sie sich jederzeit melden.

Ausstattung

-Einbauküche mit elektrischen Glaslamellenhängeschränken. Elektrogeräte der Marke AEG und Neff.

-Moderner Kamin der Marke Haas+Sohn Home

-Vaillant Wärmepumpe

-Sanitäranlagen von Duravit und Vigour

-barrierefrei im EG

-Glasschiebetüren

-Doppelwaschbecken

-Eichenholztreppe vom Treppenbauer Opitz

-Feinsteinzeugfliesen 60x60 cm

-dreifachverglaste Fenster der Marke Rehau

-Stahlwandpool

- große Garage
- zwei Terrassen
- Solakon Balkonkraftwerk 840W

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

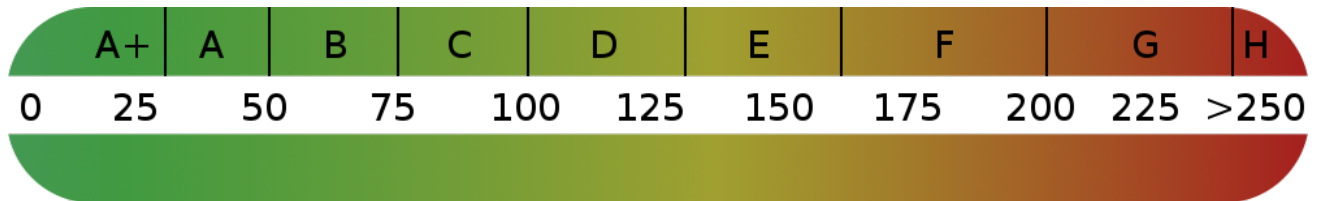
Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße im Neu-Ulmer Stadtteil Offenhausen. Alles ist in wenigen Minuten erreichbar und dennoch wohnt man sehr ruhig.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	39,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

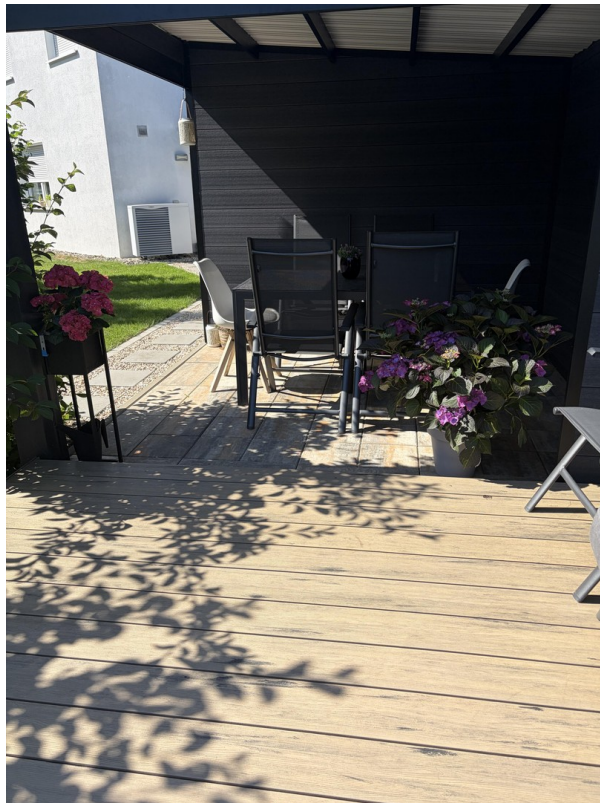


Garten



Garten mit Pool

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Einglassener Pool

Exposé - Galerie



Großzügiger Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gästezimmer



Exposé - Galerie



Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche + Abstellkammer



Elektrische Glaslamellen

Exposé - Galerie



Induktionskochfeld Saphirmatt



Kamin und Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC mit Dusche



Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



begehrter Kleiderschrank

Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 2



Kind 3

Exposé - Galerie



Südterasse

Exposé - Galerie

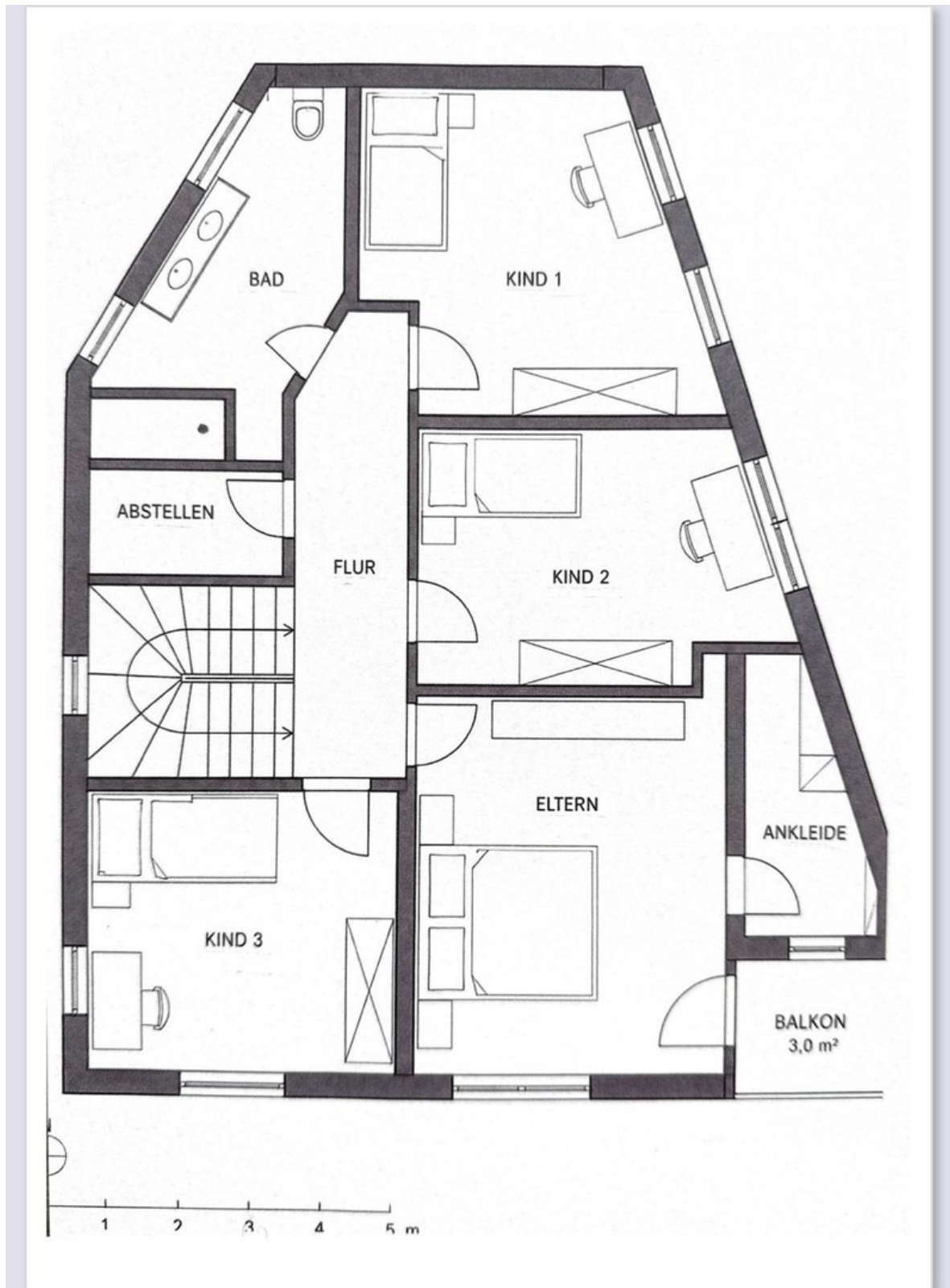


Exposé - Galerie



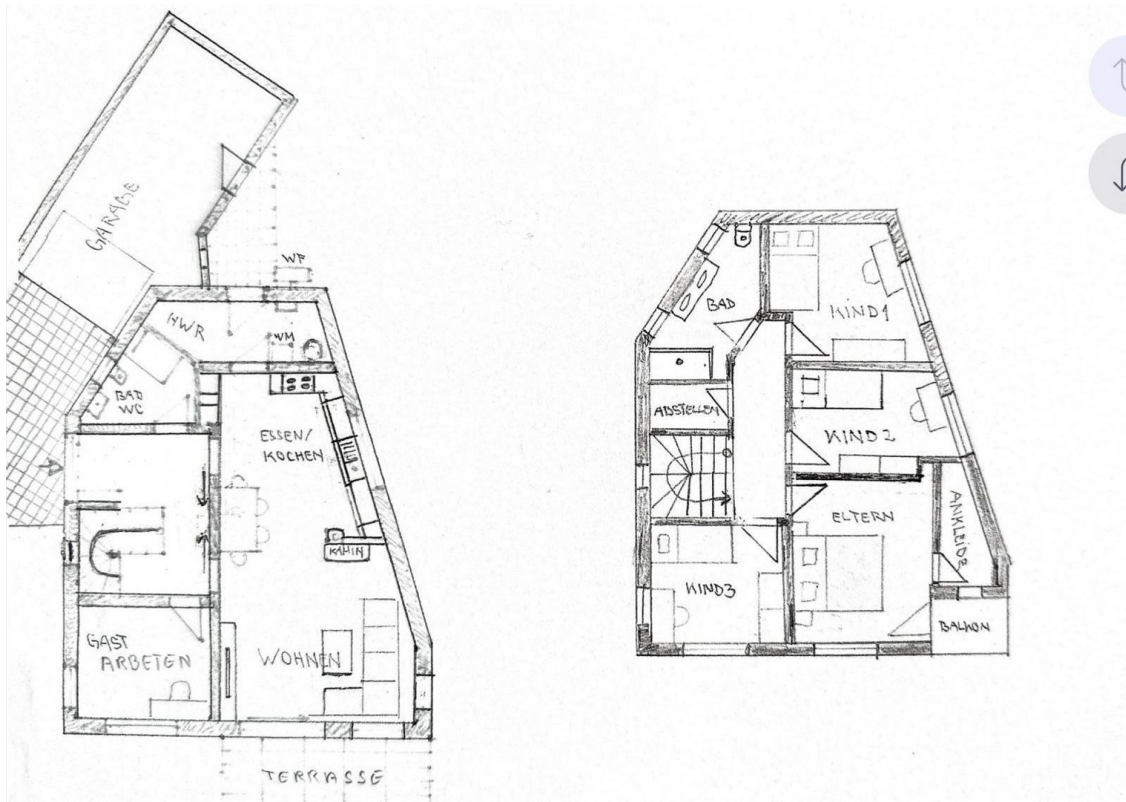
Garage

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG und OG