

Exposé

Maisonette in Neu-Ulm

**schöne 3-Zi-Maisonettewohnung (Neubau) im Ortskern
Neu-Ulm Burlafingen zu verkaufen**



Objekt-Nr. **OM-323188**

Maisonette

Verkauf: **425.000 €**

Ansprechpartner:
Florian Aicham, Nägele BAU Burlafingen
Telefon: 0731 979780

Thalfinger Straße 29
89233 Neu-Ulm
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Preis Garage/Stellpl.	22.500 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmetermin	31.07.2025
Wohnfläche	86,20 m ²	Zustand	Erstbezug
Nutzfläche	6,30 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Aktuell bauen wir mitten im Ortskern von Neu-Ulm Burlafingen zwei Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten und einer gemeinsam genutzten Tiefgarage.

Das Haus wird auf dem Gebäudestandart KFW 55 errichtet und benötigt nur 55 Prozent der Energie eines konventionellen Neubaus und ist daher besonders umweltfreundlich.

Das besondere an uns: Wir erbringen beim Bau des Massivhauses viele Planungs- und Bauleistungen selbst.

Nägele BAU ist: Architekturbüro, Bauunternehmen, Zimmerei- und Holzbau, Dachdecker, etc. Wir erbringen über 50% bei der Erstellung durch eigene Arbeitskraft. Sonst übliche Schnittstellen am Bau entfallen dadurch. Dies hat für Sie große Vorteile.

Ausstattung

Die Wohnungen sind gut und hochwertig ausgestattet. Selbstverständlich wird eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten, 3-Fach-Scheibenverglasung und eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung verbaut. Die Wohnung hat auch einen eigenen Keller.

Bei der Grundrissgestaltung und der Ausstattung der Wohnung können Sie noch Einfluss nehmen. Scheuen Sie sich nicht hier uns einfach anzusprechen.

Beheizt wird das Objekt über zwei Grundwasserwärmepumpen in Kombination mit einer PV-Anlage auf dem Dach zur Stromgewinnung.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Vollbad

Sonstiges

Auf unserer Homepage: www.naegele-bau.de finden Sie einen Überblick über dieses Bauprojekt. Schauen Sie doch einfach mal vorbei, oder vereinbaren Sie mit uns einen unverbindlichen Info-Termin: 0731/979780

Impressum

Angaben gemäß § 5 TMG

Nägele BAU GmbH

Bahnwaldstraße 26

D-89233 Neu-Ulm/Burlafingen

Handelsregister: HRB 13381

Registergericht: Registergericht Memmingen

Vertreten durch:

Elisabeth Aicham-Bomhard, Dip.-Baubetriebswirt Florian Aicham-Bomhard

Kontakt

Telefon: 0731/ 97 97 8 - 0

Telefax: 0731/ 97 97 8 - 20

E-Mail: service@naegele-bau.de

Umsatzsteuer-ID

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz:

13 08 37 867

Angaben zur Berufshaftpflichtversicherung

Name und Sitz des Versicherers:

Name und Sitz der Gesellschaft:

R+V Allg. Versicherung AG

Mittlerer Pfad 24

70499 Stuttgart

Geltungsraum der Versicherung:

europaweit

EU-Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:
<https://ec.europa.eu/consumers/odr/>.

Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

Verbraucherstreitbeilegung/Universalschlichtungsstelle

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Lage

Die Lage macht das Wohnen in diesem Bauprojekt sehr interessant. Es liegt im Ortskern von Burlafingen. Alle Erledigungen für den täglichen Bedarf können Sie innerhalb weniger Schritte von der Wohnung aus vornehmen. Bäcker, Metzger, Apotheke, Eisdiele, etc. sind nicht fern. Auch die Bushaltestelle mit der Anschluss nach Ulm und Neu-Ulm ist nicht weit weg. Einen Supermarkt gibt es auch im Ort.

Sollten Sie doch einmal für einen Großeinkauf mit dem Auto unterwegs sein, erreichen Sie bequem über die Tiefgarage direkt Ihre Wohnung und sind dabei nicht der Witterung ausgesetzt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

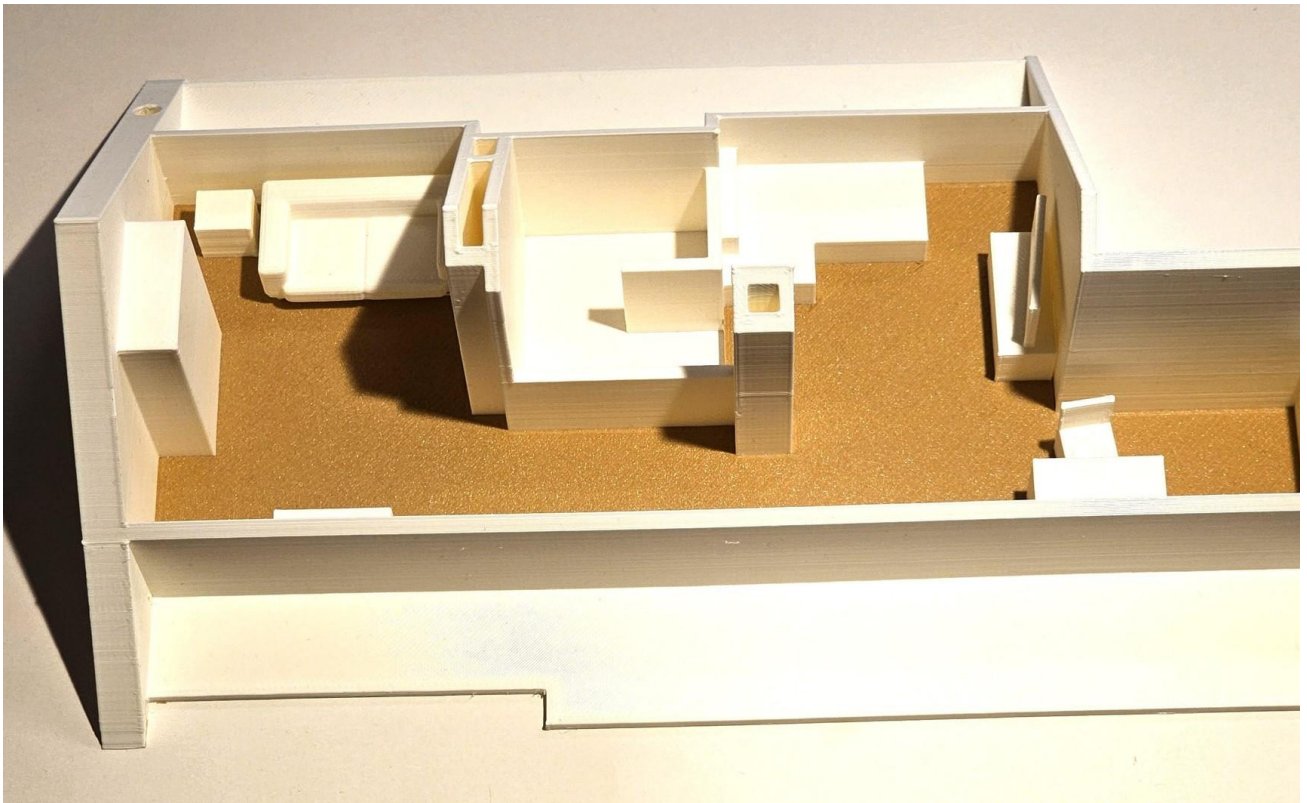
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	12,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

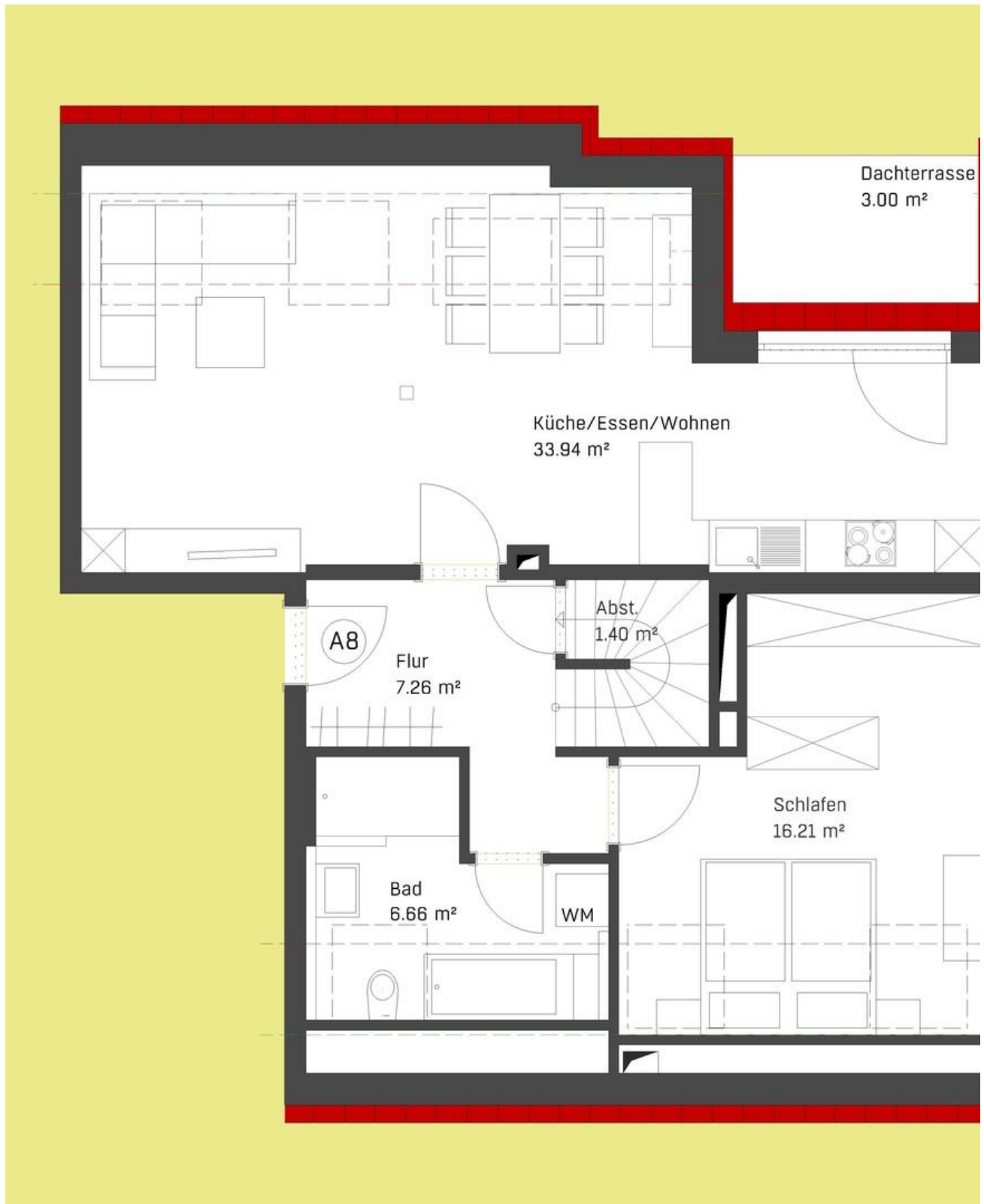


Exposé - Galerie

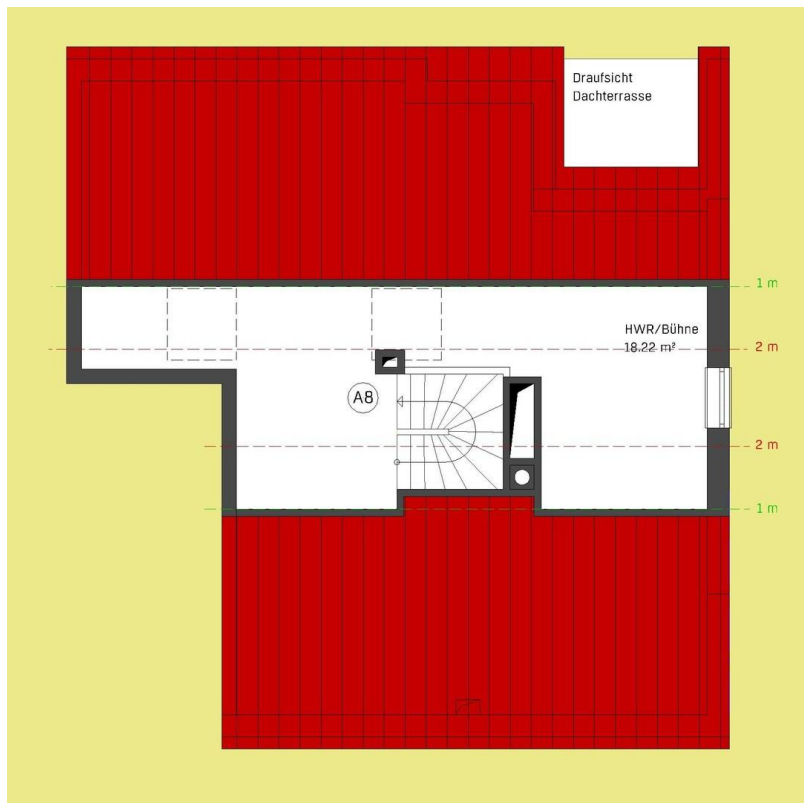


NÄGE

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

NÄGELEBAU

Noch verfügbar:
3-Zi. Maisonette-Wohnung
im Dachgeschoss - A8
Fertigstellung Juli 2025

 55
EffizienzHaus

Gestaltungsvorschlag: WHG A8



Thalfinger Straße 29 + 31 | Neu-Ulm/Burlafingen

Neubau von zwei 8-Familienwohnhäusern mit Tiefgarage

Exposé - Grundrisse

INHALT

- Das Objekt Seite 3 bis 7
- Die Lage des Grundstücks Seite 8
- Lageplan Seite 9
- Wohnungsgrundrisse Seite 10–13

Haus A – Thalfinger Straße 29 - Seite 10 - 13

DG: A&A - 3-Zi-Wohnung mit 86,20 m² Wfl

- Allgemeine Hinweise Seite 14
- Übersicht Untergeschoss Seite 15
- Erläuterung zur Kaufpreiszahlung und Baunebenkosten Seite 16-17
- Kundenmeinungen Seite 18
- So finden Sie uns Seite 19

Hinweis: Die Baubeschreibung finden Sie auf unserer Homepage zum Download.

Exposé - Grundrisse

DAS OBJEKT

In Burlafingen bauen wir zwei aneinandergereihte 8-Familienwohnhäuser mit 2-, 3-, und 4-Zi-Eigentumswohnungen mit einer Tiefgarage. Die Wohnungen haben Wohnungsgrößen von 35 m² bis 92 m² Wohnfläche. Zu jeder Wohnung gehört außerdem ein Keller zur eigenen Nutzung.

In direkter Nachbarschaft zum evangelischen Pfarrhaus sind die Wohnungen im Ortszentrum von Burlafingen. Dies macht den Standort ideal - mitten im Ort. Alle Besorgungen im Ort können fußläufig erreicht werden.

Die Wohnungen sind nach Osten ausgerichtet und bieten dadurch einen optimal genutzten Wohn- und Lebensraum. So kommen auch Sonnenanbeter voll auf Ihre Kosten.

Die Grundrisse wurden von uns so geplant, dass Ihr neues Heim Ihnen **offene und helle** Wohnräume bietet – mit viel Platz für kreative Einrichtungsideen.

Der Zugang in die Tiefgarage erfolgt direkt vom Haus aus. Auch bei Regentagen erreichen Sie trockenen Fußes Ihre Wohnung.

Ansicht vom Pfarrgarten



| Seite 3

Exposé - Grundrisse

Wichtig war bei der Planung das stimmige Verhältnis von **solider Bauweise** und **zeitgemäßer Architektur**. Mit diesem Konzept kann qualitativer, ausgewogener Wohnraum zu einem attraktiven Preis-/Leistungsverhältnis angeboten werden.

Nägele BAU baut Ihre Wohnung nicht nur mit dem eigenen Bauunternehmen, Zimmerei etc., sondern plant alle Immobilienprojekte selbst. Dies bringt entscheidende Vorteile mit sich. Die sonst üblichen **Schnittstellen in der Bauabwicklung entfallen**. Wir können dadurch viel individueller auf Ihre Wünsche und Bedürfnisse in der Bauphase eingehen.



Seite 4 |

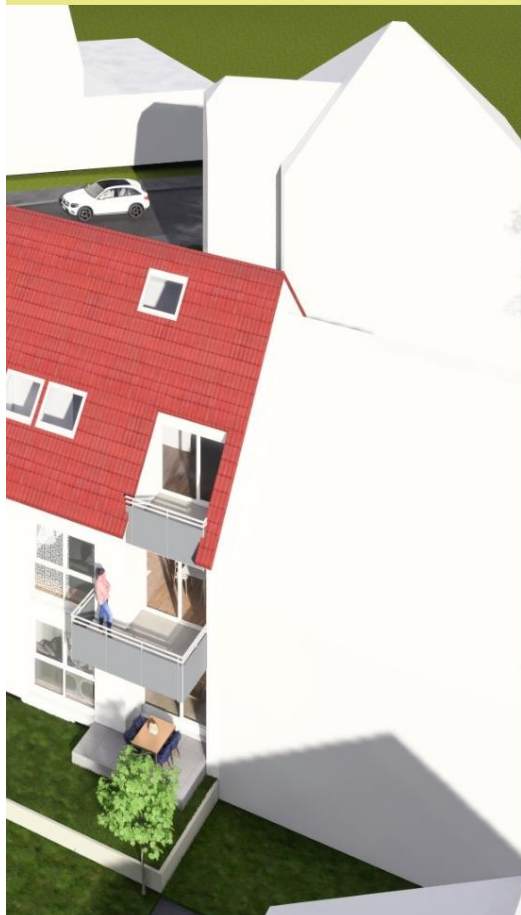
Exposé - Grundrisse

Beheizt werden die Häuser über eine Grundwasserwärmepumpe. Eine PV-Anlage auf dem Dach unterstützt hierbei die Stromgewinnung für die Heizung. Dies macht den Betrieb wirtschaftlicher als eine konventionelle Heizanlage. Neben einer Fußbodenheizung werden wir alle Wohnungen mit einer dezentralen, kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ausstatten.

Diese sind auch durch einen Schalter selbst steuerbar. Jedes Gerät hat einen Wärmetauscher mit Wärmerückgewinnung.

-> Modernes Heizsystem mit PV-Anlage

Ansicht West



Wohnzimmer B2



Wohnen/Küche A6



Wohnen/Küche A5

Exposé - Grundrisse

Ein Teil der Grünflächen ist den Erdgeschosswohnungen als Garten zugeteilt.

Die Grundrisse der Wohnungen sind sehr flexibel. Hier kommen die Vorzüge eines **Massivhauses** voll zur Geltung. So kann zum Beispiel jede Wohnung mit offener Küche gebaut werden. Kommen Sie einfach mit Ihren Ideen zu uns. Wir planen die Wohnung nach Ihren Vorstellungen.

Die Basisausstattung (gemäß Baubeschreibung) ist in gewohnter **hoher Qualität**. Sollten Sie dennoch Wünsche in der Ausstattung bzw. Gestaltung haben, können wir diese selbstverständlich berücksichtigen, soweit sie technisch möglich sind. Bei Sonderwünschen berechnen wir Ihnen übrigens **keine Mehraufwendungen für die Abwicklung**. So wird Ihre Wohnung individuell für Sie gebaut.

Selbstverständlich können Sie auch **Eigenleistungen** (zum Beispiel **Maler- und Tapezierarbeiten**) erbringen. Diese werden vom Kaufpreis direkt abgezogen oder mit der Schlussrechnung verrechnet.



Exposé - Grundrisse



Ansicht Süd/Ost



Ansicht Straßenseite

Als Familienbetrieb sind wir in der Lage, einen überdurchschnittlichen Service zu bieten. Sie werden in den Bau Ihrer neuen Wohnung **aktiv mit eingebunden** und entscheiden vor Ort an welcher Stelle zum Beispiel die Steckdosen etc. angebracht werden sollen. So haben Sie die Möglichkeit, Ihr neues Heim **aktiv mitzugestalten**, um Ihren **optimalen Lebensraum** zu erhalten.

Wir sind übrigens auch ein Meisterbetrieb der Bauinnung Neu-Ulm.

Ihr Ansprechpartner
wenn's rund ums Bauen
und Immobilien geht...



Exposé - Grundrisse

DIE LAGE

Burlafingen ist Stadtteil der Kreisstadt Neu-Ulm und bietet neben Kindergärten und Schulen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Sogar eine Eisdiele gibt es am Ort. An Freizeitaktionen hat Burlafingen einiges zu bieten, z.B. die zahlreichen Angebote des FC Burlafingen e.V.

Die günstige und ausgefeilte Verkehrsanbindung ist ein weiterer Vorteil. Sie erreichen in wenigen Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln die Ulmer Innenstadt. Ulm bietet ein vielseitiges Gesicht. Angefangen von der großen Vielfalt des Einzelhandels, über die bodenständige Gastronomie bis hin zum vielfältigen Schul- und Ausbildungsangebot werden alle Bedürfnisse erfüllt.

Das im Ortszentrum gelegene Grundstück bietet Ihnen die Möglichkeit, alle Besorgungen schnell und einfach zu erledigen. Bäcker, Metzger usw. sind nur wenige Gehminuten vom Haus entfernt. Auch eine Bushaltestelle ist nicht fern. Eben ganz zentral gelegen...



Seite 8 |

Exposé - Grundrisse

LAGEPLAN



Exposé - Grundrisse

3-Zi-Wohnung

1 cm = 1 m

3-Zi-Wohnung Nr: A8A im Dachgeschoss und Dachspitz (siehe auch Seite 28)

Gartenseite

Abst.	1,38 m ²
Bad	6,56 m ²
Dachterrasse zu 50 %	2,96 m ²
Flur	7,15 m ²
HWR	18,75 m ²
Küche/Essen/Wohnen	33,43 m ²
Schlafen	15,97 m ²

Wohnfläche 86,20 m²
(Putzabzug bereits berücksichtigt)
Kellerraum-Nr.A8 Nutzfläche 6,32 m²

Kaufpreis: 425.000 € (schlüsselfertig)
Tiefgaragenplatz 22.500 €
Optional PKW Stellplatz im Freien 6.900 €
Zwischenverkauf vorbehalten



Wohnungseingang

Grundriss 2D



Ansicht Gartenseite

Exposé - Grundrisse

Nr: A8A | 86,20 m² Wohnfläche

NÄGELEBAU

Grundriss 3D

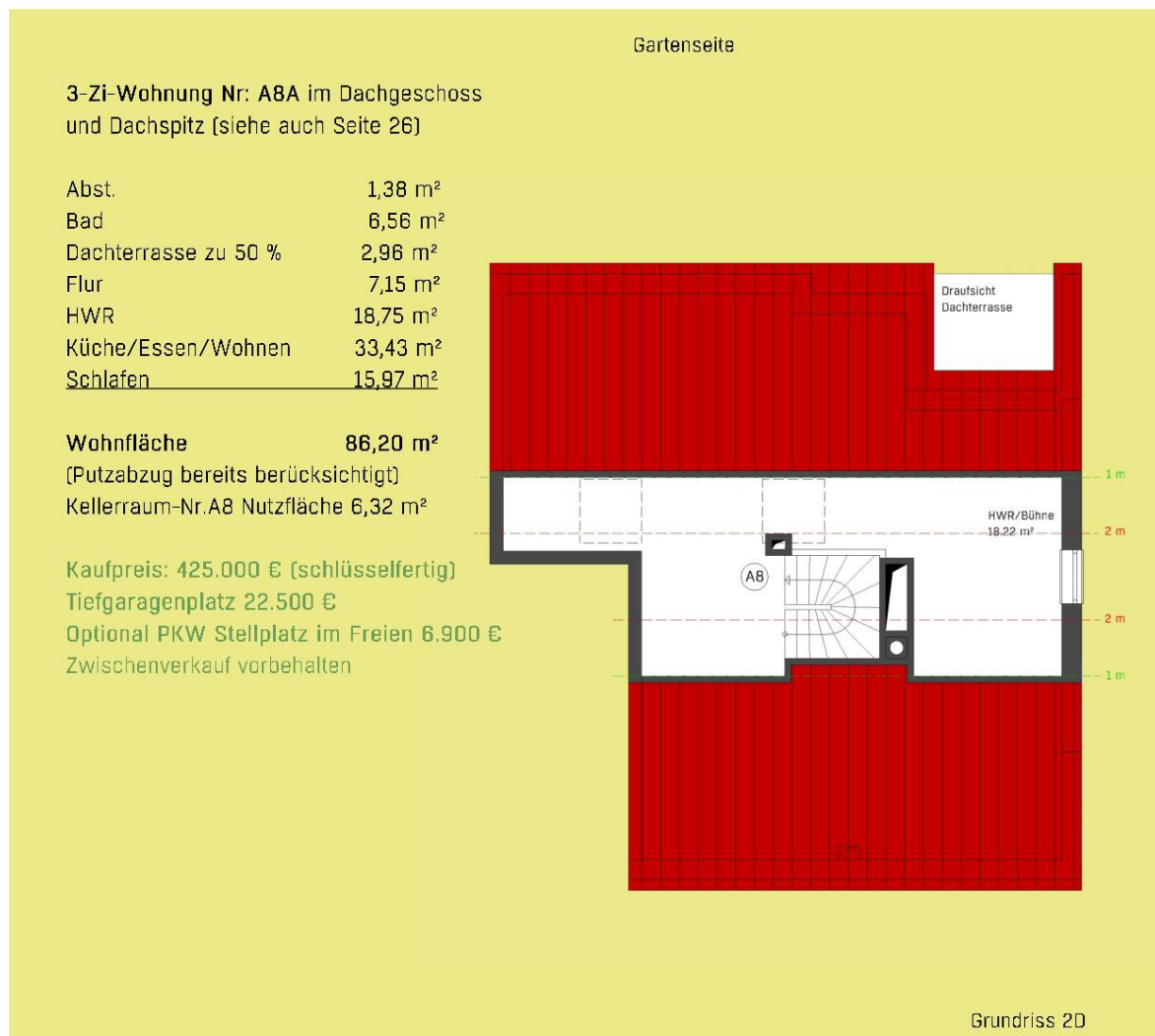


| Seite 11

Exposé - Grundrisse

3-Zi-Wohnung

1 cm = 1 m



Seite 12 |

Exposé - Grundrisse

Nr: A8A | 86,20 m² Wohnfläche

NÄGELEBAU

Grundriss 3D



| Seite 13

Exposé - Grundrisse

Allgemeine Hinweise zum Exposé

Unser Angebot ist freibleibend und nur für den Empfänger bestimmt. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann keine Haftung übernommen werden. Trotz sorgfältiger Prüfung und Bearbeitung von Daten, Bildern und Illustrationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Diese Broschüre wird nicht zum Bestandteil des Kaufvertrages. In dieser Broschüre dargestellte Einrichtungen, Computergrafiken sowie Mobiliar, Küchen und Ausstattungen in den Abbildungen haben nur beispielhaften Charakter und sind kein Vertragsbestandteil und unverbindlich.

Maßgeblich für den Wohnungskauf sind ausschließlich die notarielle Teilungserklärung, die notarielle Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag. Diese Unterlagen erhalten Sie mindestens 2 Wochen vor dem Notartermin zur Ansicht.

© Nägele BAU GmbH - Die Vervielfältigung, oder der Nachdruck des Exposés (auch nur auszugsweise) ist nur nach Genehmigung gestattet.



Exposé - Grundrisse



ÜBERSICHTSPLAN UNTERGESCHOSS



Exposé - Grundrisse

Baunebenkosten und steuerliche Grundlagen

Grunderwerbsteuer:

Beim Erwerb einer Immobilie fällt **Grunderwerbsteuer** an. Der Steuersatz beträgt zur Zeit 3,5% vom Kaufpreis. Die Bemessungsgrundlage bezieht sich auf den Kaufpreis des Objekts. Somit ist die zu zahlende Steuer auf der Grundlage des Gesamtkaufpreises zu ermitteln.



Notargebühren/Grundbuchgebühren:

Aufgabe des Notars ist es, beim Immobilienerwerb den übereinstimmenden Vertragsabschlusswillen der beiden Vertragsparteien festzustellen, ihn zu formulieren und zu beurkunden. Dabei hat der Notar einige vom Gesetzgeber vorformulierte Käuferschutzvorschriften zu berücksichtigen und im Vertrag mit aufzunehmen. Das Notariat hat außerdem die Aufgabe, die grundbuchmäßige Erfassung und Bearbeitung des Eigentumsüberganges zu veranlassen. Hierbei fallen Gebühren für Notar-

und Grundbucheintragungen an, diese richten sich je nach Kaufpreishöhe (ca. 1,5% vom Kaufpreis).

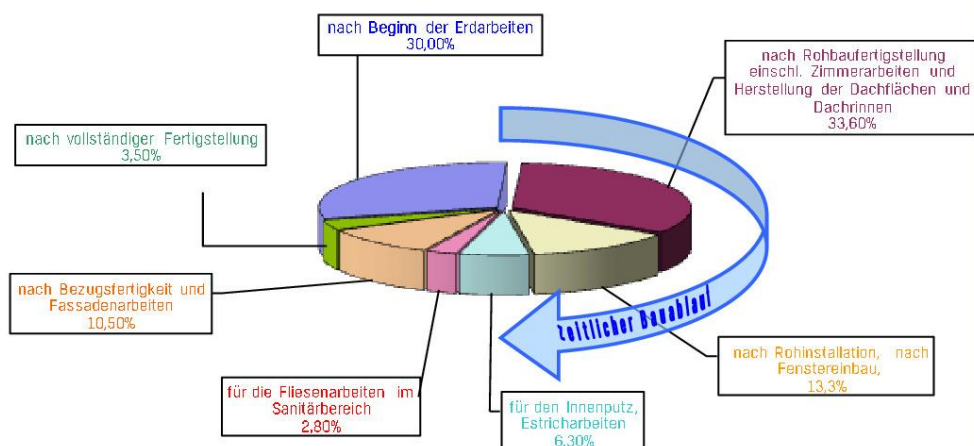


Wenn Sie vermieten:

Finanzierungskosten (Zinsen/Notarkosten, usw.), Abschreibung (2 % auf 50 Jahre vom Immobilienwert ohne Grundstück), sowie Verwaltungsaufwendungen können bei der Steuererklärung als Werbungskosten von den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden. In den meisten Fällen ergibt dies negative Einkünfte, welche zu einer Steuerersparnis führen.

Exposé - Grundrisse

Der Kaufpreis wird gemäß der gesetzlichen Bestimmungen in 7 Raten entsprechend des Baufortschritts gesplittet und ist demnach wie folgt zur Zahlung fällig:



Exposé - Grundrisse

Kundenbewertungen

Kunde aus der Kirchstraße in Pfuhl

Alle Sub-Unternehmer, mit denen wir in der Bauphase zu tun hatten, zeigen ebenfalls, dass Qualität am Bau wichtig ist, denn die meisten bauen nur einmal. Und auch diese Handwerker loben auf Nachfrage die Qualität der Firma Nägele und sind meist auch schon sehr lange Partner von Nägele Bau. Die Bauweise, ein solider Massivbau mit durchdachten Details, bietet eine hohe Flexibilität.

Ein großer Vorteil liegt auch darin, dass ein großer Teil der Leistungen aus einer Hand angeboten wird. Durch neue Techniken und gut ausgearbeitete Präsentationen können sich auch weniger mit Plänen versierte Kunden schnell ein Bild von der zukünftigen Wohnung machen. Alles in allem eine klare Empfehlung. Ich würde sofort wieder mit der Firma Nägele Bau bauen, ohne Vorbehalt.

Kunden Rosenweg aus Pfuhl

Wir können die exzellenten Bewertungen hier nur noch einmal unterstreichen. Familie Aicham ist nicht nur besonders zuverlässig und professionell, sondern auch menschlich sehr angenehm und überaus freundlich. Sie haben uns von Anfang an ausgezeichnet beraten und haben uns viele Lösungswege in Richtung Traumhaus aufgezeigt. Sie waren jederzeit mit kompetenten Hilfestellungen während der kompletten Bauphase für uns da. Die Kommunikation mit den Gewerken (solide und traditionelle Firmen aus der näheren Umgebung) lief immer perfekt.

Wir wohnen seit knapp einem Monat in unserem Haus und sind vom Konzept und der Qualität absolut überzeugt!

Nägele BAU ist ein sehr professionelles Familienunternehmen, wir würden die Firma jedem weiterempfehlen!

Kunde aus Gerstmayrsr. Burlafingen

Ich habe bei der Fa. Nägele BAU eine Eigentumswohnung erworben, welche nun fertiggestellt wurde. Während des Bauprozesses wurde ich als Kunde bei allen Entscheidungen mit eingebunden. Sobald es eine Entscheidung zu treffen gab wurde man durch das Team von Nägele BAU rechtzeitig informiert und man konnte sich in Ruhe entscheiden. Nachfragen wurden immer sofort und ausführlich beantwortet. Hatte man ein Anliegen musste man nicht lange darauf warten, bis dieses erfüllt wurde. Generell ist das Team von Nägele BAU sehr aufmerksam und denkt an alles.

Die Übernahme der Wohnung lief problemlos und ohne einen einzigen Mangel. Außerdem wurde die Wohnung deutlich vor dem Fertigstellungstermin bezugsfertig, was uns sehr erfreute.

Insgesamt kann ich die Fa. Nägele BAU sehr empfehlen, wenn man stressfrei bauen/kaufen möchte.

Wir würden die Fa. Nägele BAU sofort wieder wählen!

Weitere Bewertungen auf unserer Homepage www.naegle-bau.de

Exposé - Grundrisse

Der Weg zu uns...

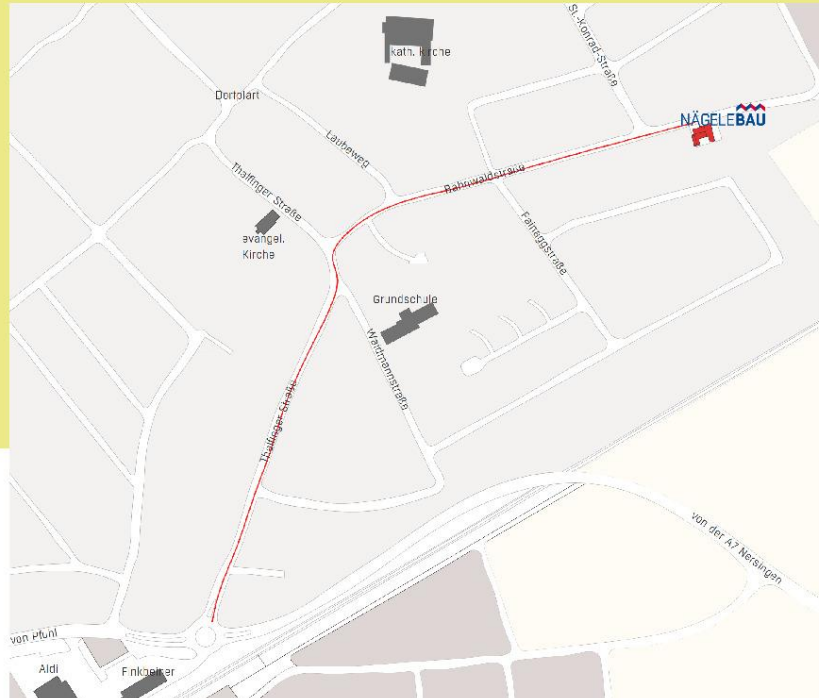
Bahnwaldstraße 26
89233 NU/Burlafingen

von Pfuhl her kommend:

der Leipheimerstraße folgen und gerade aus
-> auf der Adenauerstraße den Kreisverkehr
an der 3. Ausfahrt verlassen, in die Thalfinger
Straße einbiegen (nach Aldi und nach
der Fußgängerampel). Von der Thalfinger
Straße aus nach ca. 300 Meter in die Bahn-
waldstraße einbiegen (am Haus mit der ro-
ten Fassade rechts abbiegen).

von der neuen B10 her kommend:

Ausfahrt Burlafingen -> Richtung Burlafingen
-> nach der Eisenbahnbrücke den Kreisver-
kehr an der ersten Ausfahrt verlassen und in
die Thalfinger Straße einbiegen. Von der
Thalfinger Straße aus nach ca. 300 Meter
in die Bahnwaldstraße einbiegen (am Haus
mit der roten Fassade rechts abbiegen).



| Seite 19

Exposé - Grundrisse



Nägele BAU GmbH
Büro: Bahnwaldstr. 26
89233 Neu-Ulm

Telefon: 0731/ 97 97 80
Mail: service@naegele-bau.de
Internet: www.naegele-bau.de

Sie finden uns auch auf Facebook.

Öffnungszeiten:
Montag-Donnerstag von
7.00 Uhr bis 17.00 Uhr
Freitag:
7.00 Uhr bis 12.00 Uhr
bzw.
nach Terminvereinbarung