

Exposé

Reihenhaus in Neu-Ulm

Reihenmittelhaus in 89231 Neu-Ulm



Objekt-Nr. OM-328704

Reihenhaus

Verkauf: **359.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Riedl

Dornierstr. 3 1/4
89231 Neu-Ulm
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1 14,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	1 12,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gepflegtes Reihenmittelhaus im Ortsteil Schwaighofen, nahe NU Zentrum - ein gemütliches Haus für eine Familie mit Kindern.

Verkauf ohne Makler - keine Käuferprovision.

Das Haus wurde 1974 auf einem Grundstück von ca. 114 m² errichtet und bietet eine Wohnfläche von ca. 112 m².

Das Haus hat einen einladenden Eingangsbereich, der den Zugang zu den Räumen im EG ermöglicht - zur Küche, dem Gäste-WC und dem Herzstück des Hauses - das große helle Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse mit Garten. Über eine offene Treppe gelangt man in das obere Stockwerk.

Im Obergeschoß befinden sich 3 schöne helle Zimmer, ein Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC. Zusätzlich ist der Flur im OG mit einem sehr geräumigen Einbauschränk ausgestattet.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Im Untergeschoß ist neben Keller, Waschküche, Heizungsraum, ein großes beheizbares Zimmer mit Fenster und Aufgang zum Garten, welches als Kinderzimmer, oder für Hobby, Büro oder Gäste genutzt werden kann. Dieser Raum mit ca. 20 m² ist in der Wohnfläche nur zu 50% enthalten.

Zum Objekt gehört eine Einzelgarage in unmittelbarer Nähe. Die Garage besitzt eine Belüftung und einen vorbereiteten Stromanschluss, um eine Ladestation zu installieren.

Das Reihenmittelhaus liegt innerhalb einer Eigentümergemeinschaft, die von einer Hausverwaltung betreut wird (Hausgeld ca. 50€/Monat).

Ausstattung

Süd-West-Terrasse mit Markise

Fußboden:

Sehr gepflegter Parkett im Wohn-Ess-Zimmer

Fliesen im Eingangsbereich, Küche, Gäste-WC

PVC, Teppichboden

Einbauküche

Sanitärausstattung:

EG: Toilette mit Waschbecken und Fenster

OG: Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken, Toilette und Oberlicht

Heizung: Ölbrennwertkessel, Fußbodenheizung in EG und OG

Holzfenster mit Gurtrollläden

Flachdach

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Modernisierungen:

Ölbrennwertkessel BJ 2022

Sanierung Terrasse (Abdichtung + Umrandung + Geländer) BJ 2021

Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich im Neu-Ulmer Ortsteil Schwaighofen. Angrenzend befinden sich die Gewerbegebiete Schwaighofen und Otto-Renner-Straße. Die Lage kann kurze Arbeitswege ermöglichen. Sehr schnell ist man in freier Natur, um seinen Freizeitaktivitäten nachzugehen (z.B. Ludwigsfelder Baggersee, Widemannwald). Die Neu-Ulmer Innenstadt ist ca. 2.5 km entfernt, die Ulmer Innenstadt 3.5 km. In ca. 200 m befinden sich Bushaltestellen, die von 2 unterschiedlichen Buslinien bedient werden, in ca. 1 km Entfernung der nächstgelegene Bahnhof mit Anbindung nach Ulm, Weißenhorn, Illertissen. Die nahegelegene Europastraße ermöglicht zudem eine schnelle Autobahnanbindung für Berufspendler.

Lebensmittelversorger und Kleinkindbetreuung (0-3 Jahre) im Ortsteil sind vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	137,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Hauseingang / Frontansicht

Exposé - Galerie

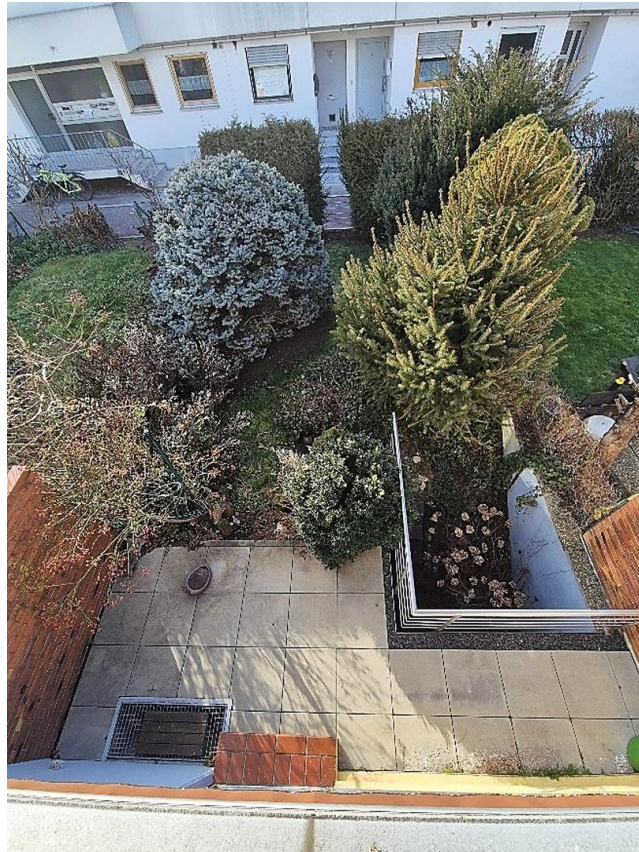


Eingangsbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gartenansicht



Küche

Exposé - Galerie



Zimmer 1 - OG



Zimmer 2 - OG

Exposé - Galerie



Zimmer 3 - OG



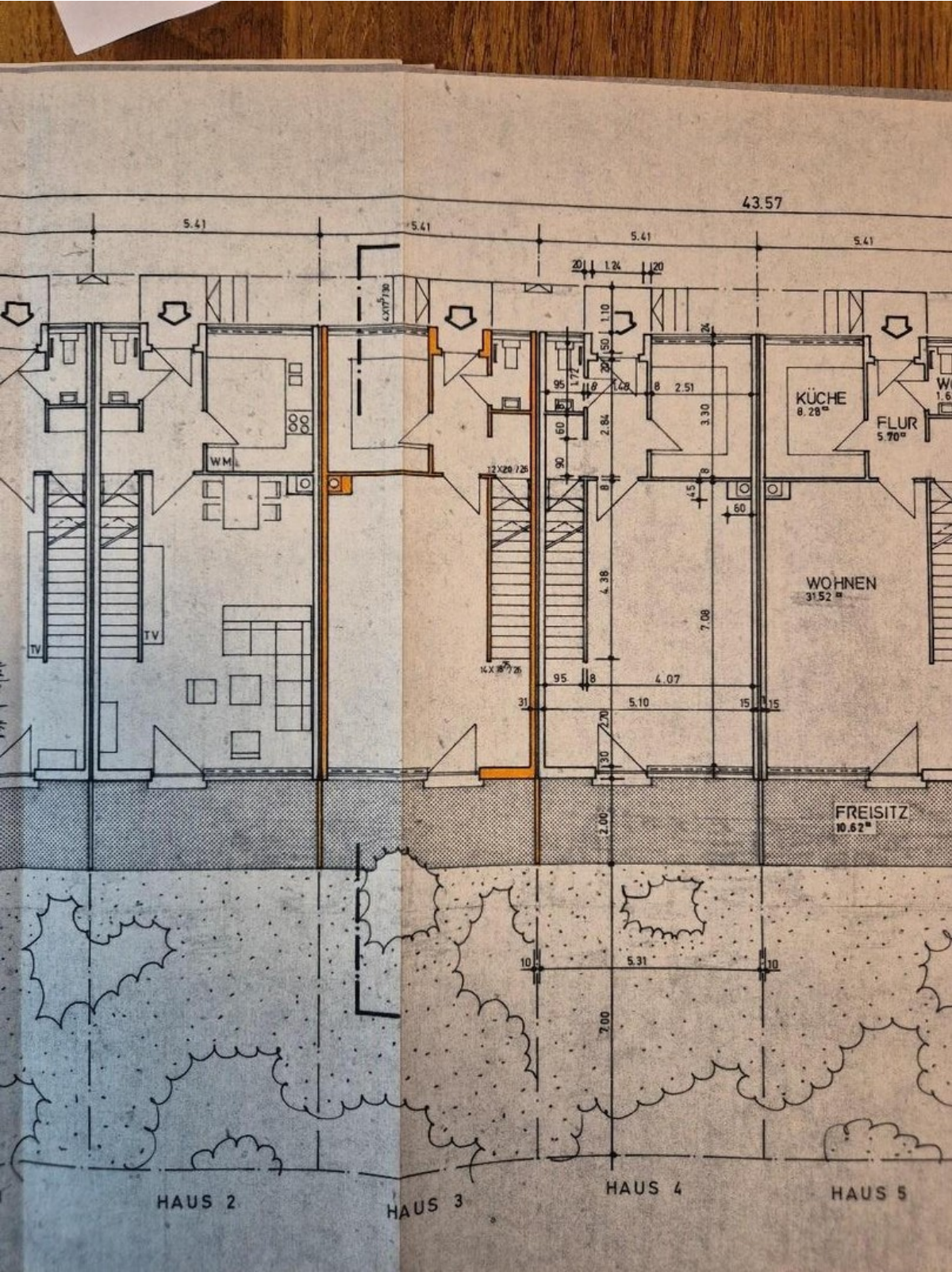
Bad

Exposé - Galerie



Zimmer 4 - UG

Exposé - Grundrisse



Grundriss - EG

