

Mit verschiedenen
Grundriss-Varianten
Fertigstellung Juli 2025



55

EffizienzHaus



Thalfinger Straße 29 + 31 | Neu-Ulm/Burlafingen

Neubau von zwei 8-Familienwohnhäusern mit Tiefgarage

INHALT

- Das Objekt Seite 3 bis 7
- Die Lage des Grundstücks Seite 8
- Lageplan Seite 9
- Wohnungsgrundrisse Seite 10–33

Haus A – Thalfinger Straße 29 - Seite 10 - 13

DG: A8A - 3-Zi-Wohnung mit 86,20 m² Wfl – Seite 10-13

Haus B – Thalfinger Straße 30 - Seite 14 - 23

EG: B3 - 2-Zi-Wohnung mit 62,7 m² Wfl–Seite 14-15

EG: B3A - 3-Zi-Wohnung mit 62,5 m² Wfl–Seite 16-17 - Alternativ zu B3

OG: B4A- 3-Zi-Wohnung mit 65,8 m² Wfl–Seite 18-19

DG: B8 - 4-Zi-Wohnung mit 92,15 m² Wfl–Seite 20-23

- Allgemeine Hinweise Seite 24
- Übersicht Untergeschoss Seite 25
- Erläuterung zur Kaufpreiszahlung und Baunebenkosten Seite 26-27
- Kundenmeinungen Seite 28
- So finden Sie uns Seite 29

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

DAS OBJEKT

In Burlafingen bauen wir zwei aneinander gereihete 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



Solange die Wohnung noch nicht gebaut ist, kann der Grundriss an Ihre **individuellen Bedürfnisse** angepasst werden.

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.



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.

Ansicht West



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

-> Modernes Heizsystem mit PV-Anlage



Wohnzimmer B2



Wohnen/Küche A6



Wohnen/Küche A5

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.





Ansicht Süd/Ost

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...



Ansicht Straßenseite



Wohnen A8

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...



LAGEPLAN



3-Zi-Wohnung

1 cm = 1 m

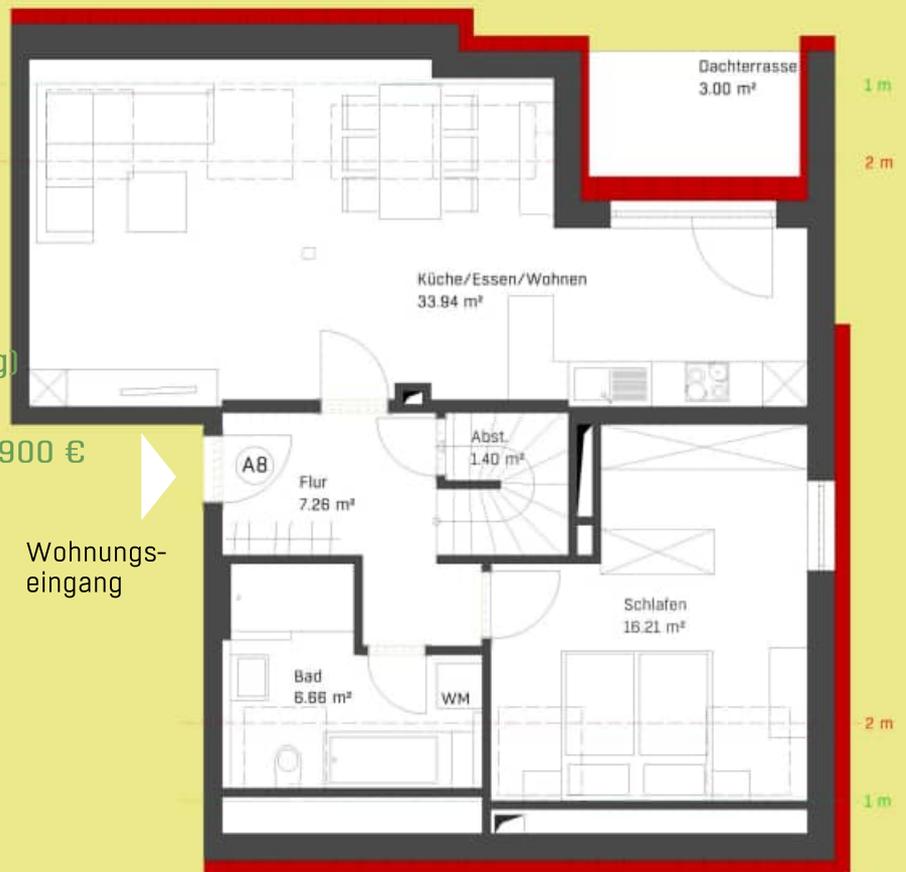
3-Zi-Wohnung Nr: A8A im Dachgeschoss
und Dachspitz (siehe auch Seite 28)

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
<u>Schlafen</u>	<u>15,97 m²</u>

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



Grundriss 2D



Nr: A8A | 86,20 m² Wohnfläche

Grundriss 3D



3-Zi-Wohnung

1 cm = 1 m

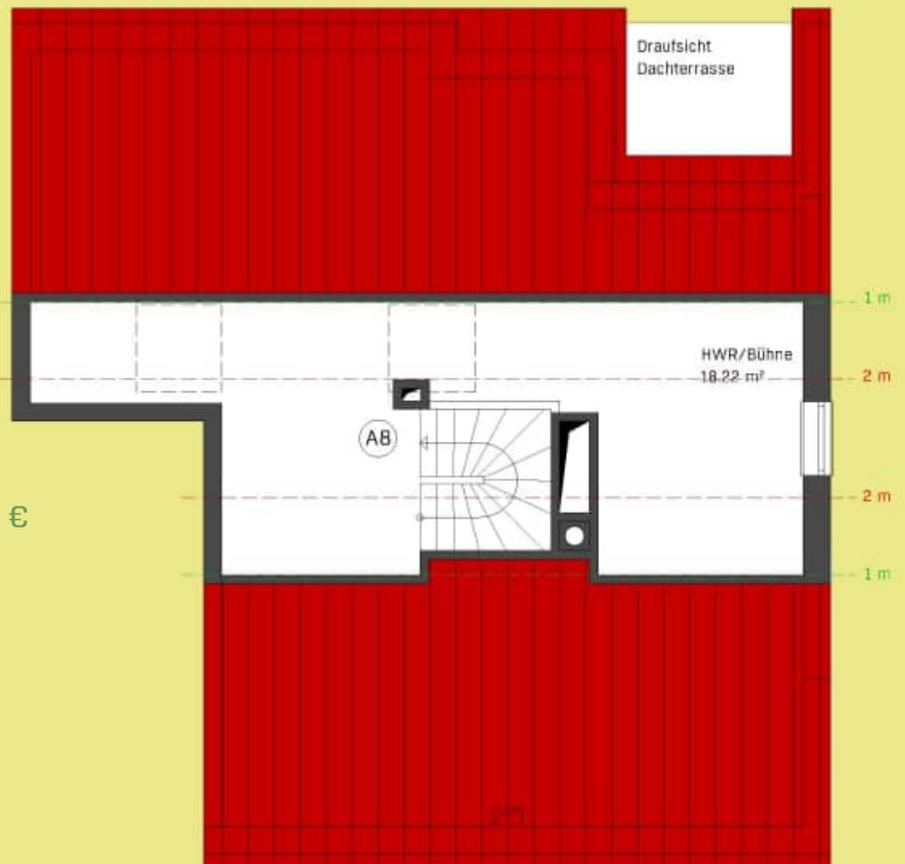
Gartenseite

3-Zi-Wohnung Nr: A8A im Dachgeschoss
und Dachspitz (siehe auch Seite 26)

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
<u>Schlafen</u>	<u>15,97 m²</u>

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



Grundriss 2D



Ansicht Gartenseite

Nr: A8A | 86,20 m² Wohnfläche

Grundriss 3D



2-Zi-Wohnung

1 cm = 1 m

2-Zi-Wohnung Nr: B3 im Erdgeschoss
mit ca. 20 m² Gartenanteil

Gartenseite

Abst.	4,38 m ²
Bad	7,25 m ²
Flur	5,64 m ²
Küche/Essen/Wohnen	30,39 m ²
Schlafen	12,47 m ²
<u>Terrasse zu 50 %</u>	<u>2,63 m²</u>

Wohnfläche 62,76 m²
(Putzabzug bereits berücksichtigt)
Kellerraum-Nr.B3: Nutzfläche 3,74 m²

Kaufpreis: 335.000 € (schlüsselfertig)

Tiefgaragenplatz 22.500 €

Optional:

PKW Stellplatz im Freien 6.900 €

Zwischenverkauf vorbehalten

Wohnungs-
eingang

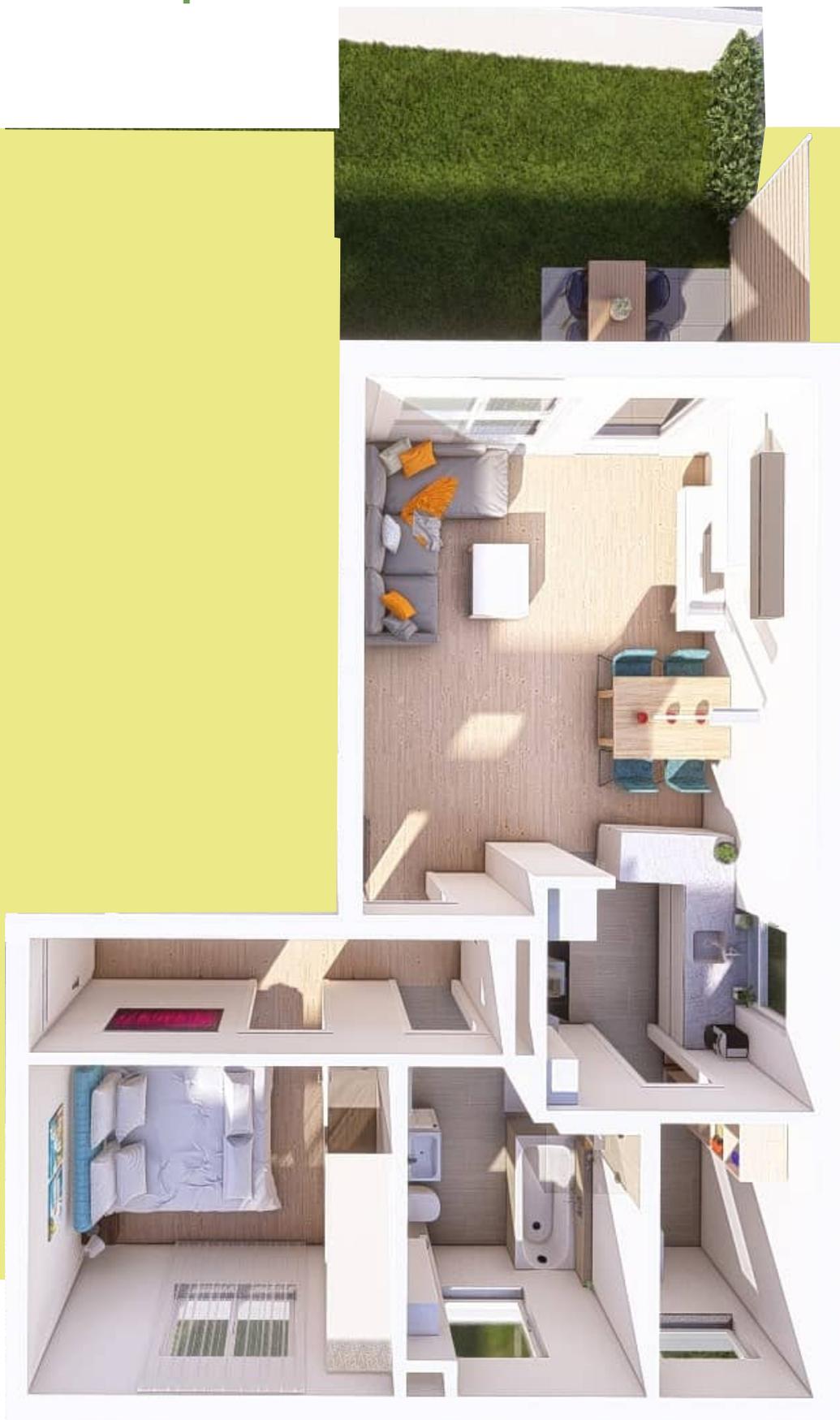


Grundriss 2D



Nr: B3 | 62,76 m² Wohnfläche

Grundriss 3D



3-Zi-Wohnung VARIANTE

1 cm = 1 m

3-Zi-Wohnung Nr: B3A im Erdgeschoss
mit ca. 20 m² Gartenanteil

Gartenseite

Bad	4,95 m ²
Büro	9,99 m ²
Flur	6,92 m ²
Küche/Essen/Wohnen	26,77 m ²
Schlafen	11,28 m ²
<u>Terrasse zu 50 %</u>	<u>2,63 m²</u>

Wohnfläche 62,54 m²
(Putzabzug bereits berücksichtigt)
Kellerraum-Nr.B3: Nutzfläche 3,74 m²

Kaufpreis: 335.000 € (schlüsselfertig)

Tiefgaragenplatz 22.500 €

Optional:

PKW Stellplatz im Freien 6.900 €

Zwischenverkauf vorbehalten

Wohnungs-
eingang



Hinweis: Der hier abgebildete Grundriss ist der Alternativ-Grundriss der Wohnung B3 auf Seite 26.

Grundriss 2D



Ansicht Gartenseite

Nr: B3A | 62,54 m² Wohnfläche

Grundriss 3D



3-Zi-Wohnung

1 cm = 1 m

3-Zi-Wohnung Nr: B4A
im Obergeschoss

Abst.	1,65 m ²
Bad	6,79 m ²
Balkon zu 50 %	2,16 m ²
Büro	7,90 m ²
Schlafen	13,58 m ²
Flur	6,20 m ²
<u>Küche/Essen/Wohnen</u>	<u>26,70 m²</u>

Wohnfläche 65,80 m²

(Putzabzug bereits berücksichtigt)

Kellerraum-Nr.B4: Nutzfläche 2,96 m²

Kaufpreis: 350.000 € (schlüsselfertig)

Tiefgaragenplatz 22.500 €

Optional:

PKW Stellplatz im Freien 6.900 €

Zwischenverkauf vorbehalten

Gartenseite



Wohnungseingang

Hinweis: Der hier abgebildete Grundriss ist der Alternativ-Grundriss der Wohnung B4 auf Seite 28.

Grundriss 2D



Ansicht Gartenseite

Nr: B4A | 64,98 m² Wohnfläche

Grundriss 3D



4-Zi-Wohnung

1 cm = 1 m

Gartenseite

3-Zi-Wohnung Nr: B8A im
Dachgeschoss und Dachspitz

Abst.	2,90 m ²
Abst. (Treppe)	1,38 m ²
Bad	5,68 m ²
Dachterrasse zu 50 %	2,65 m ²
Flur	4,92 m ²
HWR	21,20 m ²
Kind	8,91 m ²
Küche/Essen/Wohnen	31,20 m ²
Schlafen	14,78 m ²

Wohnfläche 93,62 m²

(Putzabzug bereits berücksichtigt)

Kellerraum-Nr.B8: Nutzfläche 6,49 m²

Kaufpreis: 465.000 € (schlüsselfertig)

Tiefgaragenplatz 22.500 €

Optional:



Wohnungs-
eingang

Grundriss 2D



Ansicht Gartenseite

Nr: B8A | 93,62 m² Wohnfläche

Grundriss 3D



4-Zi-Wohnung

1 cm = 1 m

Gartenseite

3-Zi-Wohnung Nr: B8A im
Dachgeschoss und Dachspitz

Abst.	2,90 m ²
Abst. (Treppe)	1,38 m ²
Bad	5,68 m ²
Dachterrasse zu 50 %	2,65 m ²
Flur	4,92 m ²
HWR	21,20 m ²
Kind	8,91 m ²
Küche/Essen/Wohnen	31,20 m ²
Schlafen	14,78 m ²

Wohnfläche 93,62 m²

(Putzabzug bereits berücksichtigt)
Kellerraum-Nr.B8: Nutzfläche 6,49 m²

Kaufpreis: 465.000 € (schlüsselfertig)

Tiefgaragenplatz 22.500 €

Optional:

PKW Stellplatz im Freien 6.900 €



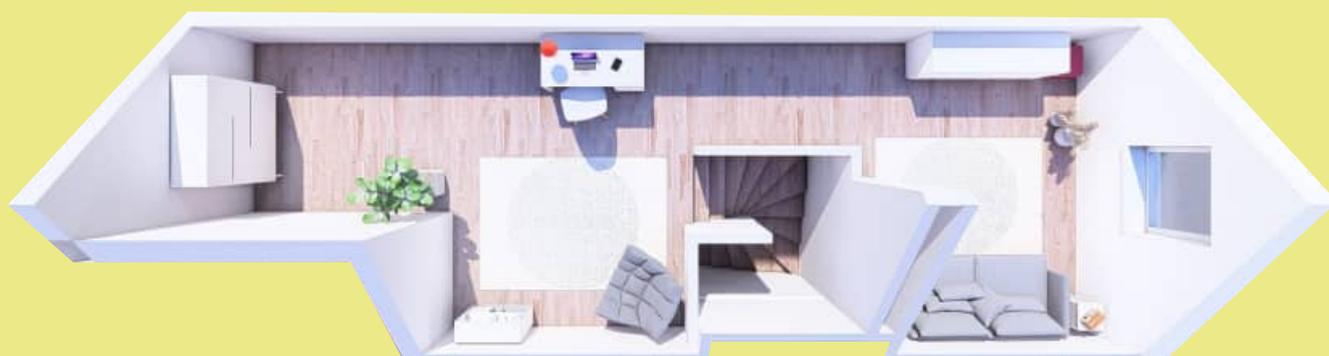
Grundriss 2D



Ansicht Gartenseite

Nr: B8A | 93,62 m² Wohnfläche

Grundriss 3D



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.



ÜBERSICHTSPLAN UNTERGESCHOSS



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-

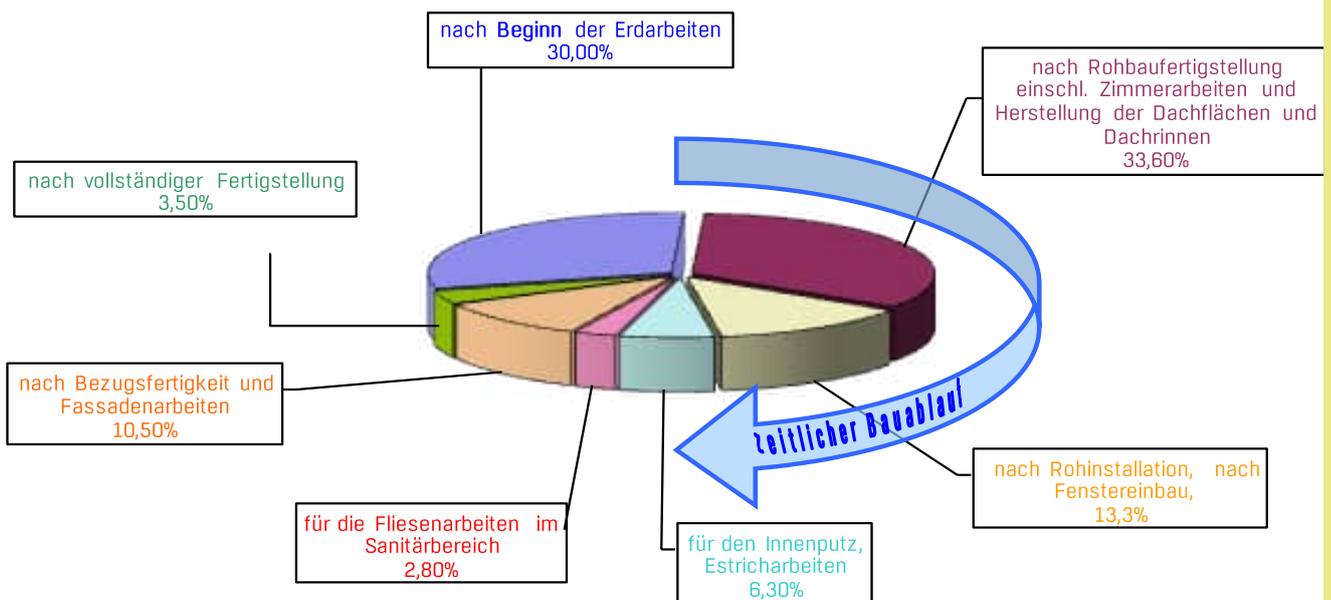
und Grundbucheintragungen an, diese richten sich je nach Kaufpreishöhe (ca. 1,5% vom Kaufpreis).



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.

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



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.naegele-bau.de

Der Weg zu uns...

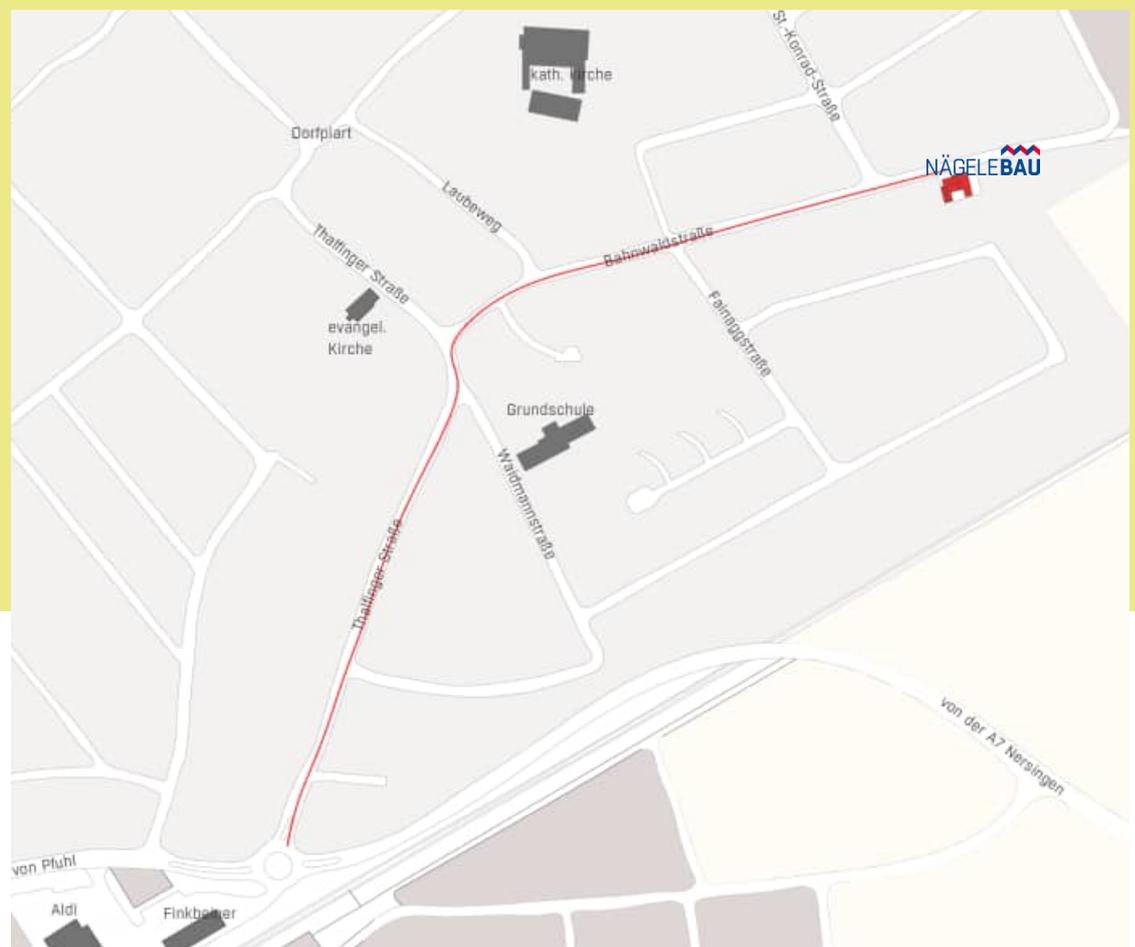
Bahnwaldstraße 26 89233 NU/Burlafingen

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).





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