

Immobilien

Nothhelfer



Pfuhl

Familienfreundliches und repräsentatives
Einfamilienhaus in beehrter Lage

Dieses besondere, helle und gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in Neu-Ulm im bevorzugten und begehrten Stadtteil Pfuhl. Es steht in absolut ruhiger Ortsrandlage und grenzt an die umliegenden Felder.

Die Lage ist für Familien besonders interessant, da sich das Gebäude in einer Sackgasse und verkehrsberuhigten Anliegerstraße befindet. Hier können Kinder gefahrlos spielen und toben.

Pfuhl selbst verfügt über hervorragende Einkaufsmöglichkeiten und ansprechende Lokalitäten. Neben den guten Einkaufsmöglichkeiten sind Banken, Ärzte, Kindergarten und weiterführende Schulen im fußläufig zu erreichenden Ortskern vorhanden und decken den täglichen Bedarf ab.

Der ruhig und dennoch zentral gelegene Stadtteil Pfuhl zeichnet sich durch seinen hohen Freizeitwert aus, der sich durch zahlreiche Sportvereine mit regem Vereinsleben, einem Sportplatz und dem nahegelegenen Golfplatz zeigt.

Hervorzuheben ist die Nähe zu den Sportanlagen des TSV Pfuhl und dem beliebten Pfuher Baggersee. Die idyllische Landschaft mit Baggerseen und Feldern lädt zum Baden und zum Spaziergehen ein.

Der Stadtteil liegt direkt an der Donau, es führen ein Fußgänger- sowie ein Radweg auf die württembergische Seite der Donau in das Naherholungsgebiet "Ulmer Friedrichsau".

Die Städte Ulm und Neu-Ulm erreichen Sie in wenigen Autominuten oder bequem mit dem Fahrrad oder Bus. Die nächste Bushaltestelle ist nur etwa 300 Meter vom Objekt entfernt. Genießen Sie im schönen Stadtteil Pfuhl die Vorzüge aus ruhigem Vorstadtflair, sowie die Nähe zur Großstadt.



Helles, gepflegtes Einfamilienhaus in bevorzugter Lage von Neu-Ulm/Pfuhl

Eckdaten

Objektart:	Einfamilienhaus
Ortsangaben:	Neu-Ulm / Pfuhl
Lage:	Ortsrandlage
Zimmer/Räume:	7
Wohnfläche:	ca. 172 m ²
Grundstück:	ca. 652 m ²
Alt-/Neubau:	Neubau
Baujahr:	1996
Heizungsart:	Gas-Zentralheizung
Einbauküche:	Ja
Ausstattung:	Gehoben
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Garagenanzahl:	1
Stellplätze:	2
Kaufpreis:	auf Anfrage

Objekt

Das massiv gebaute Einfamilienhaus wurde aus 36er Ziegelmauerwerk erstellt. Eine Betonplatte verstärkt das Fundament. Die Decken des Obergeschosses sind zusätzlich mit einer 20 cm starken Isolierung versehen. Das Dach ist mit gebrannten Tonziegeln gedeckt und verfügt über eine Bitumendampfsperre. Die Dachrinnen und Fallrohre wurden aus hochwertigem Zinkblech erstellt. Die Fassade ist mit einem hochwertigen Isolierputz versehen.

Ausstattung

Durch den Haupteingang, auf der nordöstlichen Seite des Hauses gelangt man in die großzügige, bis zum Giebel offen gehaltene Diele. Diese bietet Zugang zur Küche, zum Wohn-/Essbereich, zum Badezimmer, zur Gästetoilette sowie über eine freitragende Holzterasse ins Obergeschoss und über eine massive und geschmackvoll geflieste Treppe ins Kellergeschoss.

Sämtliche Türzargen und Türen sind aus hellem Buchenholz furniert und bilden einen schönen Kontrast zum gebrannten Terrakotta-Fliesenboden. Die praktische Gästetoilette ist mit hellen Fliesen raumhoch belegt und mit einer Hängetoilette sowie einem Handwaschbecken mit Mischbatterie versehen. Ein pfiffiges Fenster in Rautenform sorgt für eine gute Belichtung.

Die Komfortküche ist aus massivem Buchenholz. Eine praktische und geflieste Speisekammer, sowie eine geräumige Essecke tragen zur Perfektion der Küche bei. Ein reichliches Aufgebot an Ausstattungsmerkmalen wie einem Herd mit Cerankochfeld, ein Ofen in Arbeitshöhe, die Dunstabzugshaube, eine Spülmaschine, ein Apothekerschrank, eine Kühlgefrierkombi sowie diverse Ober- und Unterschränke komplettieren die Küche und laden förmlich zum Kochen ein.

Der offen gehaltene und lichtdurchflutete Wohnbereich ist großzügig gestaltet. Der Essbereich gewinnt seinen besonderen Charme durch den verglasten Erker mit Blick in den Garten. Der geräumige Wohnbereich bietet reichlich Platz für eine schöne Sitzlandschaft und wirkt durch den geschmackvollen Kaminofen noch gemütlicher. Ein heller und pflegeleichter Massivparkett aus Buchenholz geben dem Raum eine warme Note. Selbstverständlich gibt es einen direkten Zugang zur Sonnenterrasse mit Markise.

Anschließend an den Wohnraum befindet sich das Elternschlafzimmer mit zusätzlichem Terrassenzugang. Von dort aus geht es über eine Glasschiebetür in das Ankleidezimmer, welches direkt in das Elternbad führt.

Dieses Bad ist ein wahrer Wellnessbereich und verfügt neben den hellen und warmem Fliesen über eine Acrylbadewanne, eine komfortable Eckdusche mit Echtglaskabine, zwei Waschtischen und einer Toilette.

Die freitragende Holztreppe im Eingangsbereich erschließt die oberen Räumlichkeiten. Hier finden Sie ausreichend Platz für zwei Arbeitszimmer sowie zwei Kinderzimmer. Die großzügigen Zimmer sind mit gehwarmen Textilboden belegt. Von drei der vier lichtdurchfluteten Räume haben Sie einen direkten Zugang auf zwei separate Balkone.

Ebenfalls befindet sich ein weiteres Badezimmer für die Kinder oder Gäste im Obergeschoss. Das weiß geflieste Bad ist mit einer Dusche mit Echtglaskabine, einem Waschbecken sowie einer Toilette ausgestattet. Das Untergeschoss ist von der Diele über eine geflieste Massivtreppe zu erreichen. Neben einem großzügigen und beheizbaren Hobbyraum verfügt das Kellergeschoss über eine geflieste Waschküche mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss, einen Heizungskeller, sowie einen ideal temperierten Weinkeller mit in Lehmverlegtem Ziegelboden.

Eine großzügige, geflieste Diele mit Platz für Einbauschränke ist ebenfalls vorhanden, sowie ein weiterer Abstellkeller und ein direkter Gartenzugang. Ein weiteres Highlight des Hauses ist der komfortable Wäscheabwurf der in der Waschküche endet. Durch diesen lässt sich Ihre Schmutzwäsche komfortabel an Ort und Stelle versorgen.

Rund um das Haus finden Sie drei Terrassen mit Natursteinbelag, so dass Sie die Sonne zu allen Uhrzeiten des Tages genießen können. Das Grundstück ist mit einer ca. 2 Meter hohen, blickdichten Ligusterhecke vom Nachbargrundstück abgeschirmt. Desweiteren zieren ein Kugelhorn, ein Walnussbaum, eine Zierkirsche, sowie diverse Sträucher und Hecken das geschmackvoll angelegte Grundstück.

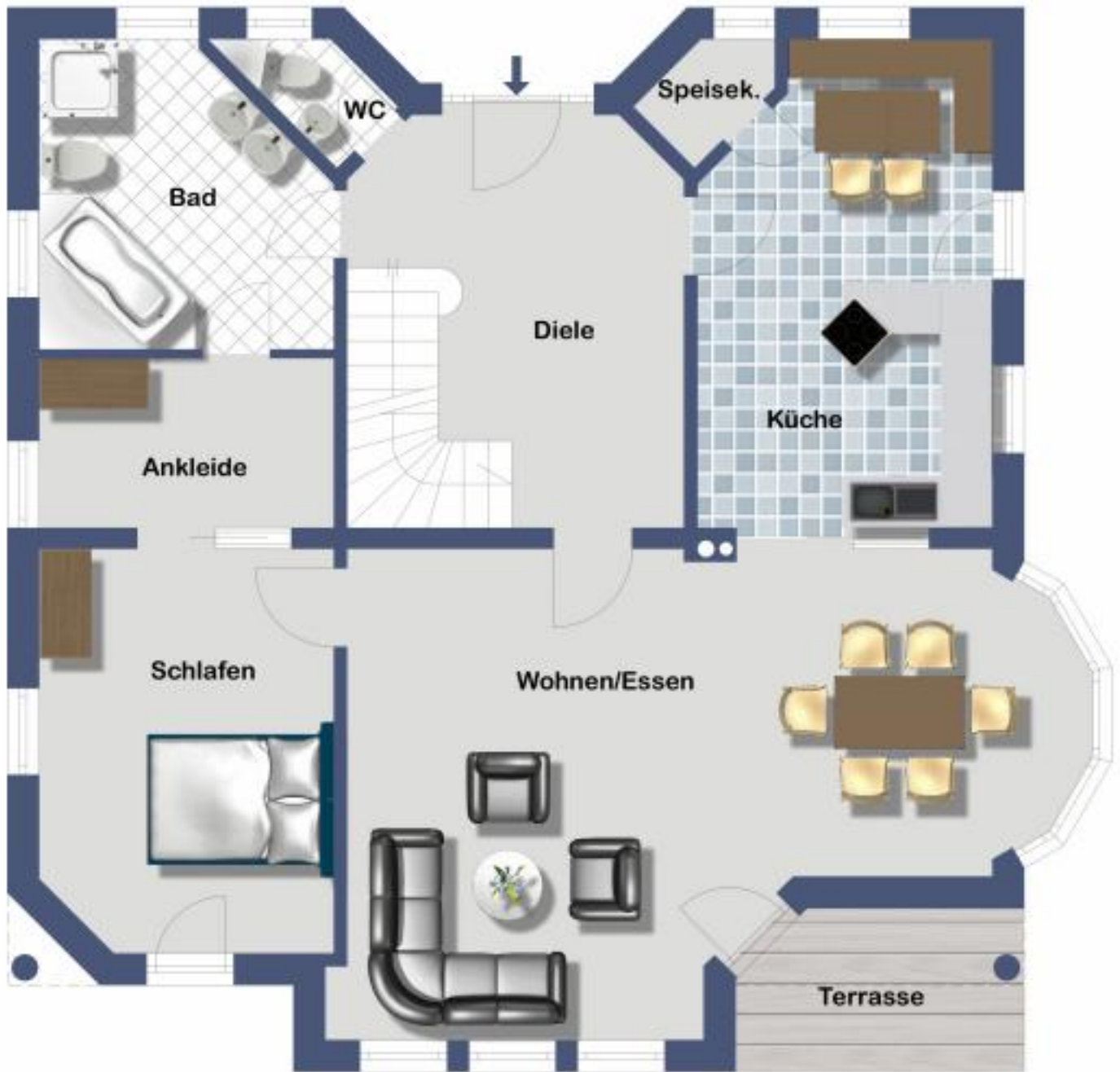
Die geräumige Einzelgarage ist doppelt so lang wie gewöhnlich. Sie ist voll unterkellert und mit elektronischem Torantrieb ausgestattet. Zudem haben Sie vor der Garage genug Abstellplatz für zwei weitere Pkws.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind:

- großzügige und überdurchschnittliche Elektroinstallation mit Fernsehanschluss in jedem Zimmer.
- energiesparende Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen.
- sämtliche Fenster verfügen über Kunststoffrollläden. Die Erkerrollläden sind zusätzlich mit elektrischer Hebe-/Senkfunktion ausgestattet.
- die Fensterbänke bieten Platz für Blumen und sind aus edlem Carrara-Marmor.
- die zentrale Heizungsversorgung erfolgt über Ferngas.
- auf dem Grundstück befindet sich eine Zisterne zur eigenen Wasserversorgung.

Sonstiges:

Wie Sie der Beschreibung entnehmen können bietet das Haus eine Vielzahl an Möglichkeiten. Gerne laden wir Sie zur einer persönlichen Besichtigung dieses einzigartigen Hauses ein. Wir freuen uns auf Ihren Anruf zur Terminabstimmung.



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

































Immobilien Nothhelfer IVD
Hier finden Sie Ihr neues Zuhause.

Weinhofberg 9, 89073 Ulm
Telefon: (0731) 61 202
Telefax: (0731) 61 220
E-Mail: info@immobilien-nothhelfer.de
Internet: www.immobilien-nothhelfer.de

Inhaber: Erik Nothhelfer

Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten Zertifiziert nach DIN ISO/IEC 17042

Immobilienwirt (Dipl. VWA)

Zertifizierter Immobilienmakler (DIA) nach DIN EN 15733 Zertifikatsnummer DIA-IM-001
Vorstandsvorsitzender des Immobilienverband Deutschland - IVD Süd e.V. Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

