

Familienleben mit Garten: Neubau-Reihenendhaus mit Balkon und Keller in NU-Steinheim



ECKDATEN

Objektart: Reiheneckhaus
Adresse: 89233 Neu-Ulm / Steinheim
Baujahr: 2027
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 138,24 m²
Nutzfläche (ca.): 47,13 m²
Grundstücksfläche (ca.): 298 m²
Anzahl Etagen: 3
Balkon: ja

Kaufpreis
€ 749.000,-

> Reiheneckhaus
> Neu-Ulm / Steinheim
> 6 Zimmer

> 138,24 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1592



Objekteckdaten:

Objektart	Reiheneckhaus
Adresse	89233 Neu-Ulm / Steinheim
Baujahr	2027
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	138,24 m²
Nutzfläche (ca.)	47,13 m²
Grundstücksfläche (ca.)	298 m²
Kaufpreis	749.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Freiplatz	Anzahl 1
Garage	Kauf 17.900,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Endenergiebedarf	20 kWh / (m²*a)
Energieausweis Werteklasse	A+
Energieausweis Baujahr	2027
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
WC	1
Bodenbelag	Fliesen, Fertigparkett
Heizung	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Zustand	projektiert

Objektbeschreibung:

Ein Zuhause für gemeinsame Momente - und Raum für jeden Einzelnen.

Morgens gemeinsam frühstücken, nachmittags im Garten spielen und den Tag auf der Terrasse ausklingen lassen: Dieses geplante Reiheneckhaus im Neubauprojekt "Im Steinet" in Neu-Ulm/Steinheim verbindet einen

durchdachten Grundriss mit eigenem Gartenbereich und Platz für die Familie.

Das Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich mit angeschlossener Küche. Hier wird gekocht, gelacht und Zeit miteinander verbracht. Die teilweise überdachte Terrasse erweitert das Familienleben nach draußen. Ob gemütliche Sitzecke oder kleiner Spielbereich - im Garten können Sie eigene Ideen verwirklichen. Garderobe und Gäste-WC ergänzen das Erdgeschoss.

Im Obergeschoss bieten Schlafzimmer, Kinderzimmer und ein separates Arbeitszimmer persönliche Rückzugsorte. Vom Arbeitszimmer gelangen Sie auf den Balkon. Das Tageslichtbad mit geplanter Badewanne und bodengleicher Dusche sorgt für Komfort im Alltag.

Unter dem Dach sind zwei weitere Räume für Gäste, Homeoffice oder Kinder vorgesehen. Ein zusätzliches Duschbad ist auf Wunsch gegen einen Aufpreis von 10.790 EUR möglich. Der genaue Ausbauumfang wird vor dem Kauf abgestimmt.

Auf Wunsch können Bodenbelagsarbeiten, Malerarbeiten, der Einbau der Innentüren sowie Fliesenarbeiten in Eigenleistung ausgeführt werden. Der Kaufpreis reduziert sich entsprechend den in der Preisliste ausgewiesenen Beträgen.

Der vollständige Keller bietet Stauraum für Vorräte, Hobbyausstattung und saisonale Dinge. Der Vorraum und ein weiterer Kellerraum werden beheizt ausgeführt.

Eiche-Fertigparkett in den vorgesehenen Wohn- und Schlafräumen, eine Holzterrasse aus Buche und Fußbodenheizung schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Eine Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb ergänzt das Angebot und kostet zusätzlich 17.900 EUR.

Gerne stellen wir Ihnen die Planung für Ihr neues Zuhause persönlich vor. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung:

ECKDATEN

- # Reiheneckhaus
- # 6 Zimmer
- # Wohnfläche ca. 138,24 m²
- # voll unterkellert
- # Teilweise überdachte Terrasse, schöner Gartenbereich & Balkon
- # sonnige Ausrichtung
- # Dachgeschossausbau mit Dusche & WC möglich!
- # Malerarbeiten, Bodenbelagsarbeiten, Innentüren und Fliesenarbeiten können in Eigenleistung ausgeführt werden!

- > Reiheneckhaus
- > Neu-Ulm / Steinheim
- > 6 Zimmer

- > 138,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1592



TOP AUSSTATTUNG

- # Eiche-Parkett
- # Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- # Elektrische Jalousie im Wohn-/Essbereich
- # Elektrische Rollläden (Ein Rollladen nicht elektrisch - Fluchtweg!)
- # Massivholztreppe aus Buche
- # Deckenspot-Beleuchtung in Flur, Küche & Bad
- # Wohlfühlbadezimmer mit hochwertiger Sanitärausstattung
- # voll ausgestatteter Raum im Untergeschoss, welcher als zusätzliches Kinderzimmer / Homeoffice / Gästezimmer genutzt werden kann

BAUWEISE UND HAUSTECHNIK

- # Luft-Wasser-Wärmepumpe
- # Massive Ziegelbauweise, Außenwände 36,5 cm
- # Zweischalige Haustrennwände aus Kalksandstein
- # Fußbodenheizung mit raumweiser Regelung
- # Dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- # Dreifach-Wärmeschutzverglasung
- # Kellerbodenplatte und Außenwände aus wasserundurchlässigem Beton

KELLER

- # Ca. 47,13 m² Nutzfläche
- # Drei Kellerräume, Technikraum und Vorraum
- # Keller 3 und Kellerflur beheizt

PARKEN & AUSSENANLAGE

- # Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb
- # Vorbereitungskabel für Wallbox
- # Gepflasterte Zugänge, Terrassenplatten, Rasenansaat und Müllbox vorgesehen
- # Frostsicherer Außenwasseranschluss

Lagebeschreibung:

Dörflich wohnen und die Stadt in Reichweite behalten.

Das Haus entsteht an der Straße "Im Steinet" im Neu-Ulmer Stadtteil Steinheim. Der gewachsene Ort östlich der Innenstadt verbindet ein überschaubares Wohnumfeld mit der Nähe zum städtischen Leben in Neu-Ulm und Ulm. Eine Lage für Menschen, die nach Feierabend gerne ins Grüne zurückkehren und zugleich auf die Möglichkeiten der Stadt nicht verzichten möchten.

Für Familien bietet Steinheim mit dem Kinderhaus Kunterbunt eine Betreuungseinrichtung für Krippen- und Kindergartenkinder direkt im Ort. Grundschulen befinden sich unter anderem in den benachbarten Stadtteilen Burlafingen und Pfuhl; das weitere Schulangebot ergänzt die Bildungslandschaft im Neu-Ulmer Stadtgebiet.

Einkäufe für den täglichen Bedarf lassen sich beispielsweise im benachbarten Nersingen erledigen. Für größere Besorgungen, einen

Stadtbummel oder einen Restaurantbesuch bieten Neu-Ulm und Ulm zusätzliche Möglichkeiten.

Auch die Anbindung spricht für den Standort: Über das umliegende Straßennetz erreichen Sie die B 10 und die A 7 an der Anschlussstelle Nersingen. Damit stehen Verbindungen in Richtung Ulm/Neu-Ulm und in die weitere Region zur Verfügung. Busverbindungen binden Steinheim an Neu-Ulm und Ulm an.

Die Landschaft rund um den Ort lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Der Brandstätter See im Umfeld bietet ein Ziel für die Freizeit im Freien. Vereine und Veranstaltungen im Ort schaffen zudem Gelegenheiten, Kontakte zu knüpfen und Teil der Dorfgemeinschaft zu werden.

So verbindet Steinheim den persönlichen Charakter eines kleineren Ortes mit den Angeboten des benachbarten Doppelzentrums Ulm/Neu-Ulm.

Sonstiges:

Das Angebot betrifft das geplante Reihenendhaus Nr. 1 im Neubauprojekt "Im Steinet" in Neu-Ulm/Steinheim.

Der aktuell hinterlegte Hauskaufpreis beträgt 748.500 EUR. Hinzu kommen 17.900 EUR für die zugeordnete Einzelgarage; zusammen ergibt dies 766.400 EUR zuzüglich Erwerbsnebenkosten und gegebenenfalls vereinbarter Sonderausstattungen. Für Käufer ist laut aktuellem Angebotsstand keine Maklerprovision vorgesehen.

Die Wohnflächenberechnung enthält Varianten mit und ohne zusätzliches Duschbad im ausgebauten Dachgeschoss. Die angegebene Wohnfläche von ca. 137,75 m² entspricht der Variante mit DG-Bad. Welche DG-Leistungen im angebotenen Kaufpreis enthalten sind und welche als Sonderausstattung hinzukommen, ist noch abschließend zu bestätigen.

Die Grundstücksfläche wird derzeit mit ca. 298 m² geführt. Im vorliegenden EG-Plan ist für Haus 1 eine Fläche von ca. 266,68 m² bezeichnet. Der Umfang der Grundstücksangabe einschließlich Garagen- und Gemeinschaftsflächen sowie die rechtliche Zuordnung werden noch abgeglichen.

Visualisierungen stellen die geplante Gestaltung dar und können Ausstattungen oder Bepflanzungen zeigen, die nicht zum vereinbarten Leistungsumfang gehören. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag vereinbarten Pläne und Leistungen. Ein verbindlicher Fertigstellungs- oder Bezugstermin ist den aktuell vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Neu-Ulm / Steinheim
- > 6 Zimmer

- > 138,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1592



ANDERKA
Immobilien



Außenvisualisierung



Badezimmer



Außenvisualisierung



Küche



Bauplatz Juli 2026



Schlafen

Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Neu-Ulm / Steinheim
- > 6 Zimmer

- > 138,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1592



ANDERKA
Immobilien



AI GENERATED

Wohnen Essen

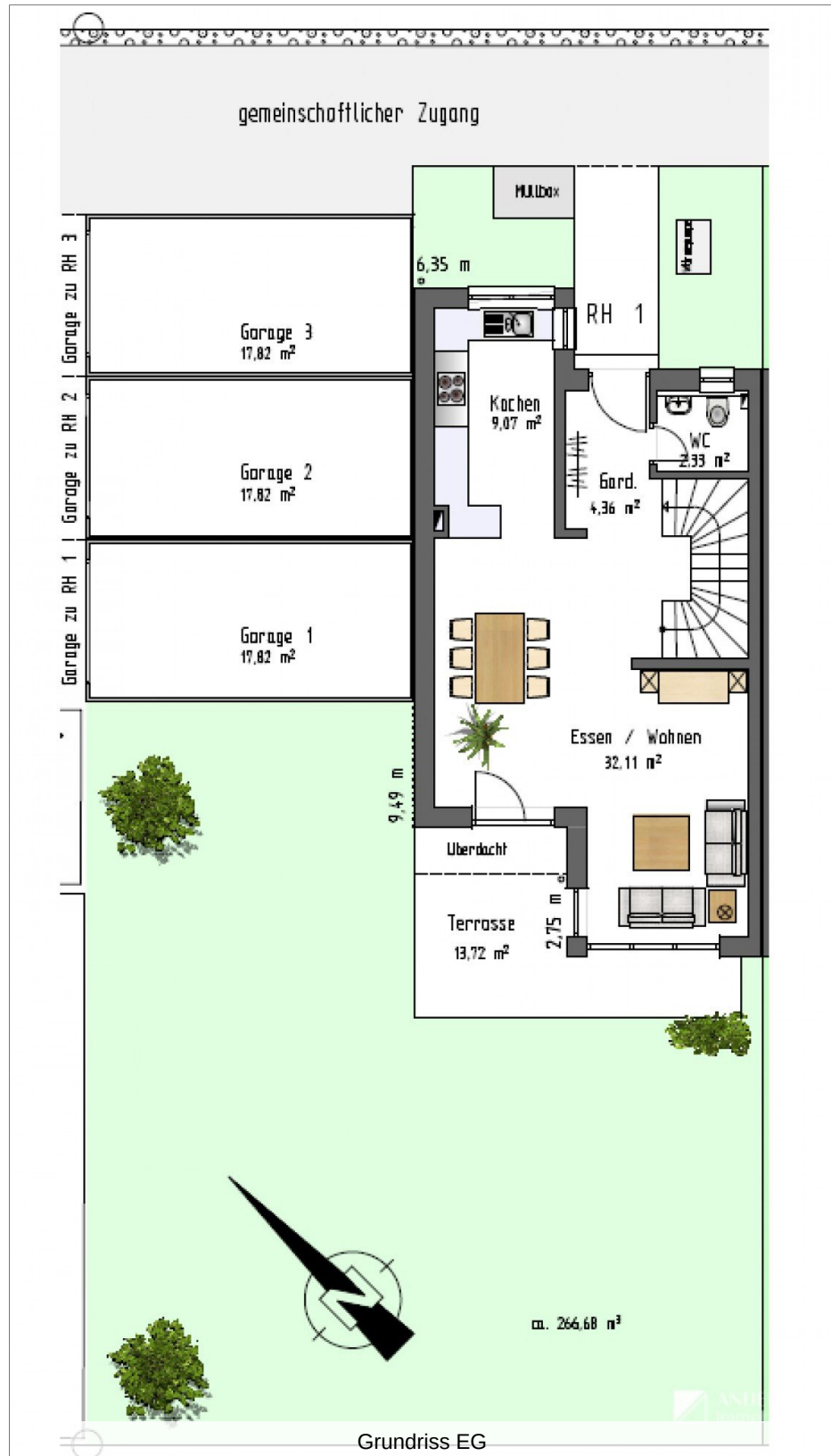
Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Neu-Ulm / Steinheim
- > 6 Zimmer

- > 138,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1592



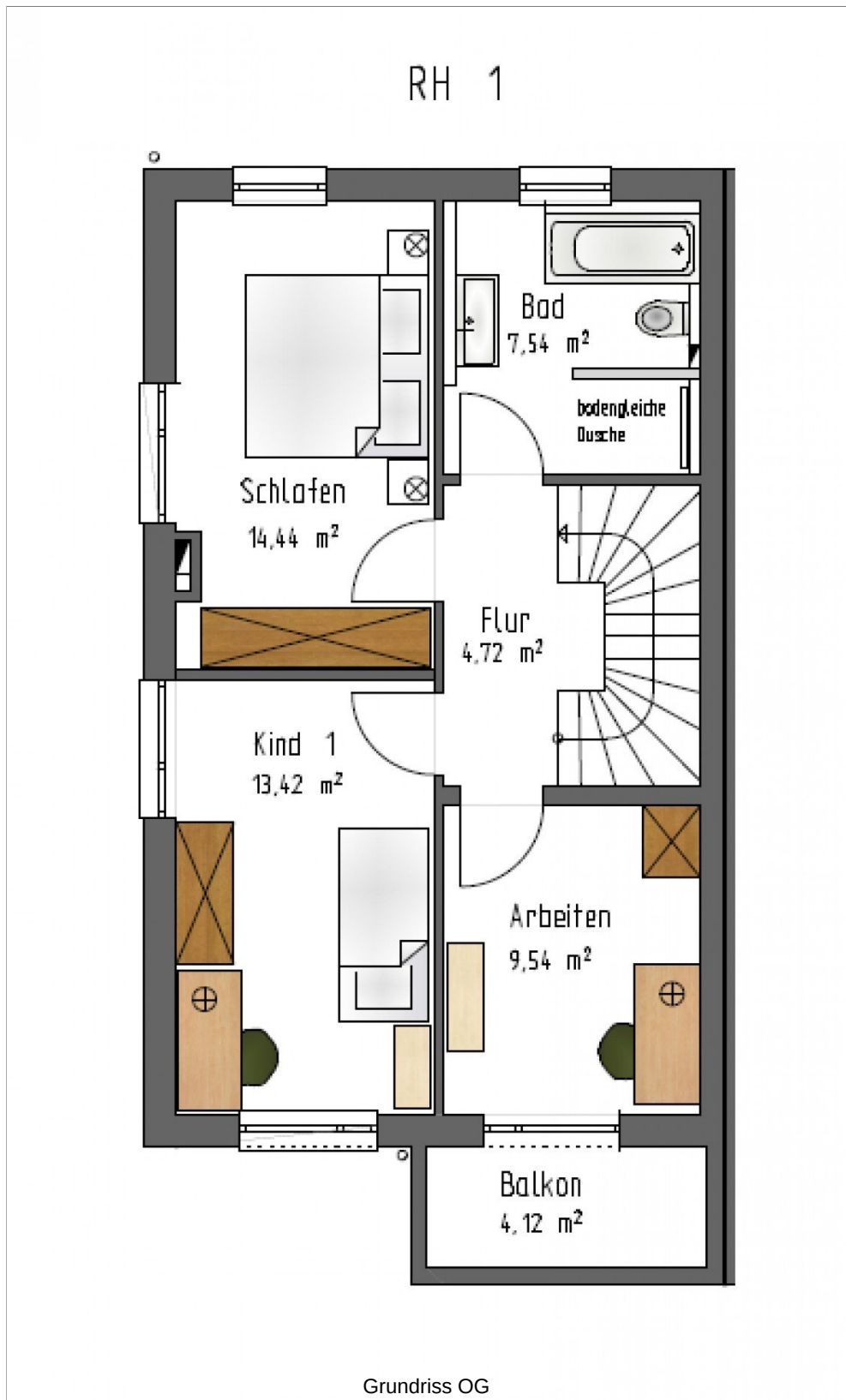
ANDERKA
Immobilien



Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Neu-Ulm / Steinheim
- > 6 Zimmer

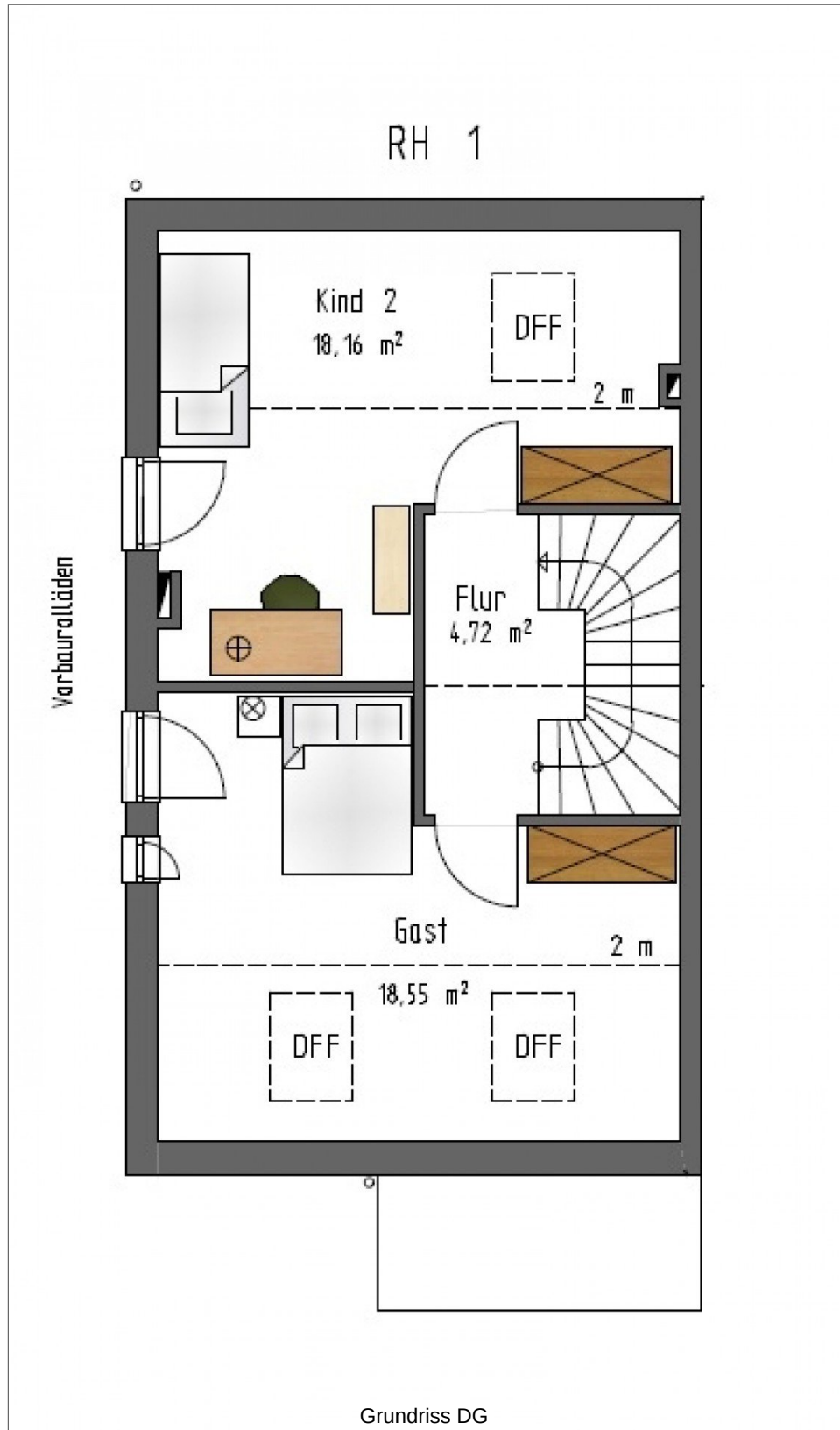
- > 138,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1592



Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Neu-Ulm / Steinheim
- > 6 Zimmer

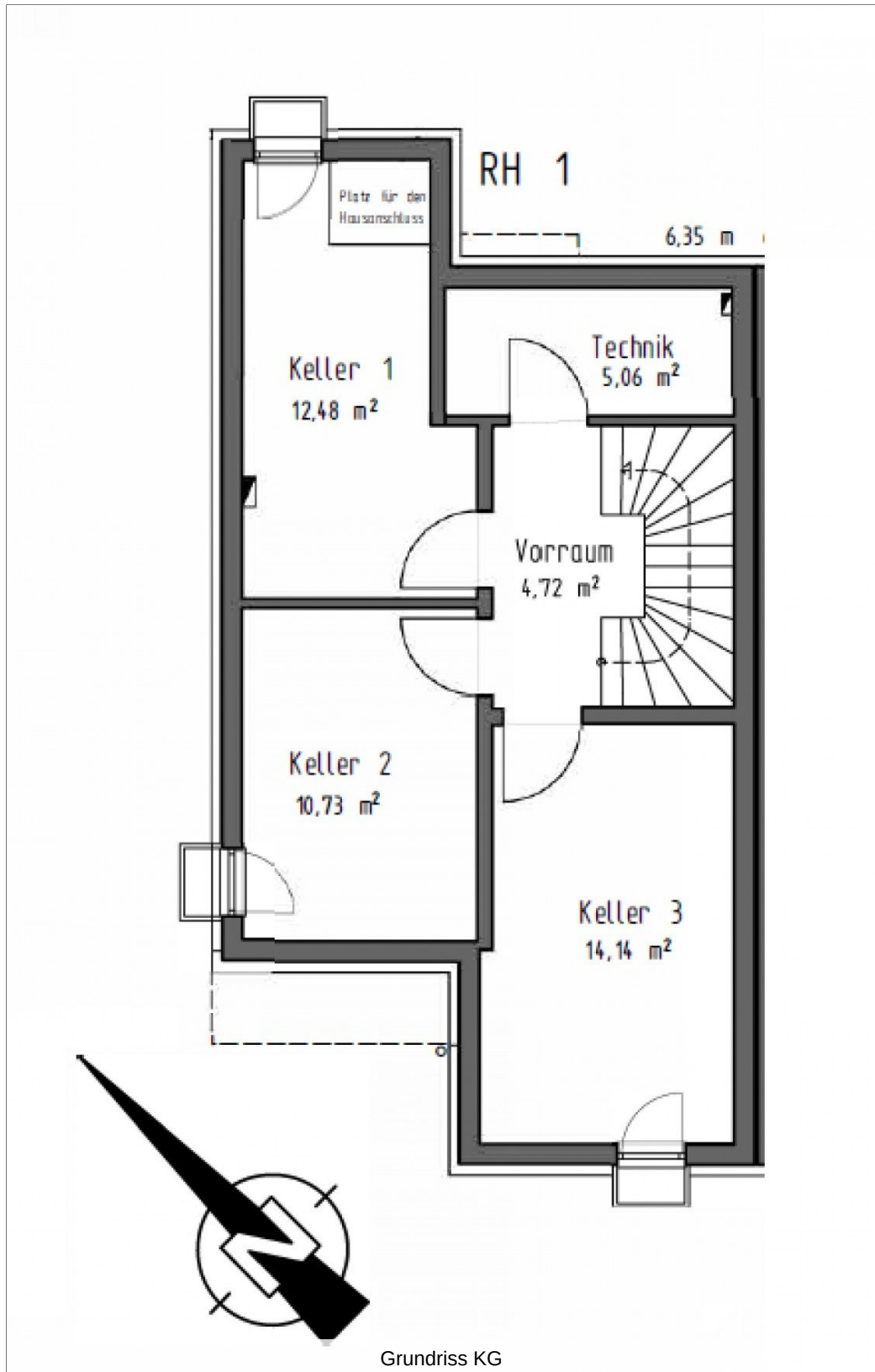
- > 138,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1592



Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Neu-Ulm / Steinheim
- > 6 Zimmer

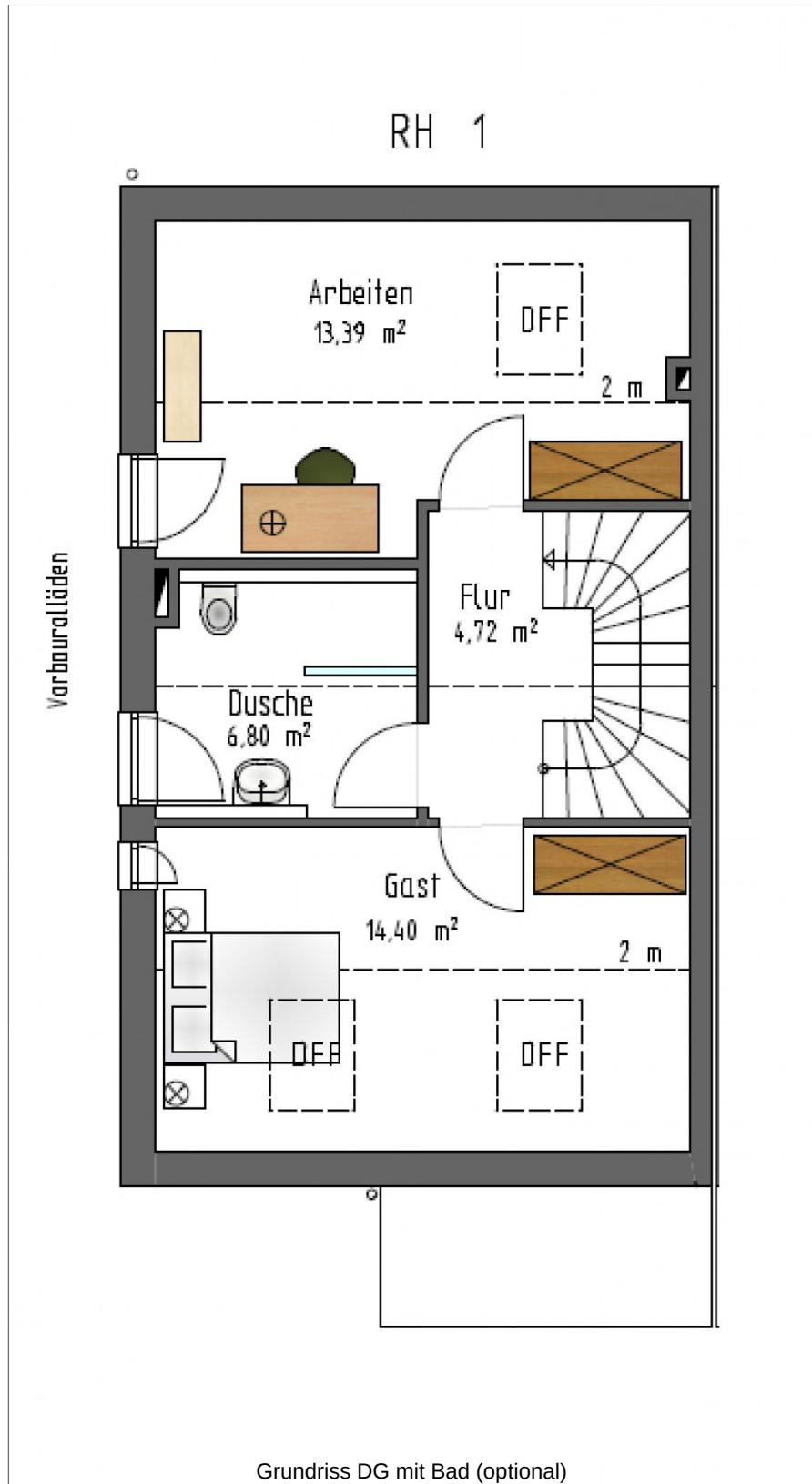
- > 138,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1592



Eckdaten

- > Reiheneckhaus
- > Neu-Ulm / Steinheim
- > 6 Zimmer

- > 138,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1592



Eckdaten

- > 138,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1592



Ansprechpartner:



Mobil 0171.625 46 67

Firmendaten:

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das
Landratsamt der Stadt Neu-Ulm Kantstr. 8 89231 Neu-Ulm

Ihre Notizen: