

Platz für Ihr Familienleben - Neubau-Reihenmittelhaus mit Garten und Keller in NU-Steinheim



ECKDATEN

Objektart: Reihenmittelhaus

Adresse: 89233 Neu-Ulm / Steinheim

Baujahr: 2027

Zimmerzahl: 6

Wohnfläche (ca.): 138,24 m²

Nutzfläche (ca.): 47,13 m²

Grundstücksfläche (ca.): 214 m²

Anzahl Etagen: 3

Balkon: ja

Kaufpreis
€ 693.900,-

Anderka Immobilien GmbH

Sedanstraße 1 | 89312 Günzburg ° Tel.: 08221. 916 68 91

Fax: 08221. 916 68 92 ° info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

> Reihenmittelhaus
> Neu-Ulm / Steinheim
> 6 Zimmer

> 138,24 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1593



Objekteckdaten:

Objektart	Reihenmittelhaus
Adresse	89233 Neu-Ulm / Steinheim
Baujahr	2027
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	138,24 m²
Nutzfläche (ca.)	47,13 m²
Grundstücksfläche (ca.)	214 m²
Kaufpreis	693.900,- €
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:

Hier bekommt Ihr Familienalltag ein neues Zuhause.

Platz für das Miteinander, eine geschlossene Tür zum Arbeiten und ein Garten direkt vor dem Wohnbereich: Dieses geplante Reihenmittelhaus im Neubauprojekt "Im Steinet" in Neu-Ulm/Steinheim bringt zusammen,

was im Alltag zählt.

Im Erdgeschoss gehen Küche, Essplatz und Wohnbereich offen ineinander über. Während das Abendessen entsteht, bleibt Zeit für Gespräche und das Geschehen am Familientisch. Anschließend geht es aufs Sofa oder durch die Terrassentür nach draußen. Die teilweise überdachte Terrasse und der eigene Gartenbereich bieten Platz zum Entspannen, Pflanzen und Spielen. Garderobe und Gäste-WC ergänzen den Grundriss.

Eine Etage höher wird es persönlicher: Schlafzimmer, Kinderzimmer und ein separates Arbeitszimmer bieten jedem einen eigenen Bereich. Vom Arbeitszimmer ist der Balkon zugänglich. Im Tageslichtbad sind eine Badewanne und eine bodengleiche Dusche vorgesehen.

Das Dachgeschoss schafft zusätzliche Möglichkeiten für unterschiedliche Lebensphasen. Zwei weitere Räume sind für Kinder, Gäste oder das Homeoffice geplant. Ein zusätzliches Duschbad ist auf Wunsch für 10.790 EUR möglich. Der genaue Ausbauumfang wird vor dem Kauf abgestimmt.

Sie möchten selbst mit anpacken? Bodenbelagsarbeiten, Malerarbeiten, der Einbau der Innentüren sowie Fliesenarbeiten können auf Wunsch in Eigenleistung ausgeführt werden. Der Kaufpreis reduziert sich um die in der Preisliste ausgewiesenen Beträge.

Im vollständigen Keller finden Vorräte, Werkzeug und Hobbyausstattung ihren Platz. Der Vorräum und ein weiterer Kellerraum werden beheizt ausgeführt.

Eiche-Fertigparkett in den vorgesehenen Wohn- und Schlafräumen, eine Holzterasse aus Buche und Fußbodenheizung sorgen für eine wohnliche Atmosphäre.

Zum Angebot gehört eine Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb für zusätzlich 17.900 EUR.

Lernen Sie die Planung kennen und entdecken Sie die Möglichkeiten für Ihr neues Zuhause. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung:

ECKDATEN
Reihenmittelhaus
6 Zimmer
Wohnfläche ca. 138,24 m²
voll unterkellert
Teilweise überdachte Terrasse, schöner Gartenbereich & Balkon
sonnige Ausrichtung
Dachgeschossausbau mit Dusche & WC möglich!

TOP AUSSTATTUNG
Eiche-Parkett

> Reihennmittelhaus
> Neu-Ulm / Steinheim
> 6 Zimmer

> 138,24 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1593



- # 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 Steinert" 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 Reihennendhaus Nr. 1 im Neubauprojekt "Im Steinert" 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

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

- > 138,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1593



ANDERKA
Immobilien



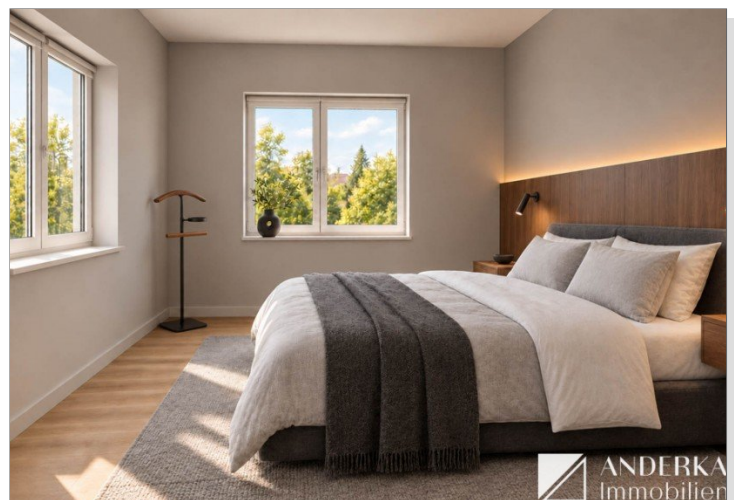
Außenvisualisierung



Küche



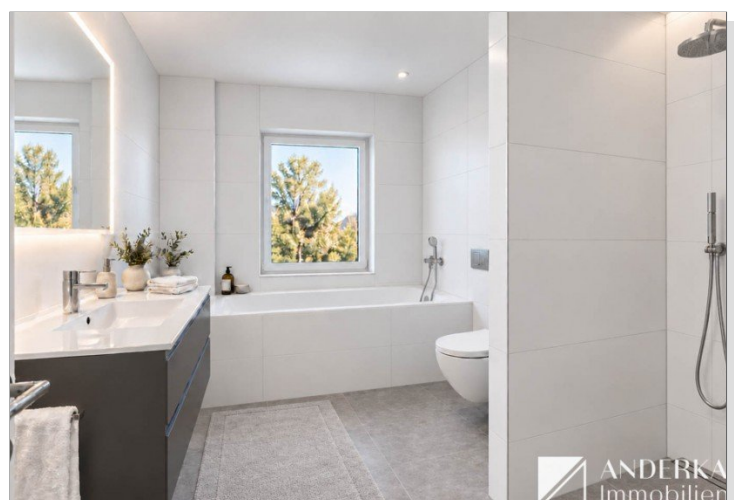
Außenvisualisierung



Schlafen



Wohnen Essen



Badezimmer

Anderka Immobilien GmbH

Sedanstraße 1 • 89312 Günzburg
Tel.: 08221. 916 68 91 • Fax: 08221. 916 68 92
info@anderka-immo.de • www.anderka-immobilien.de

Eckdaten

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

- > 138,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1593

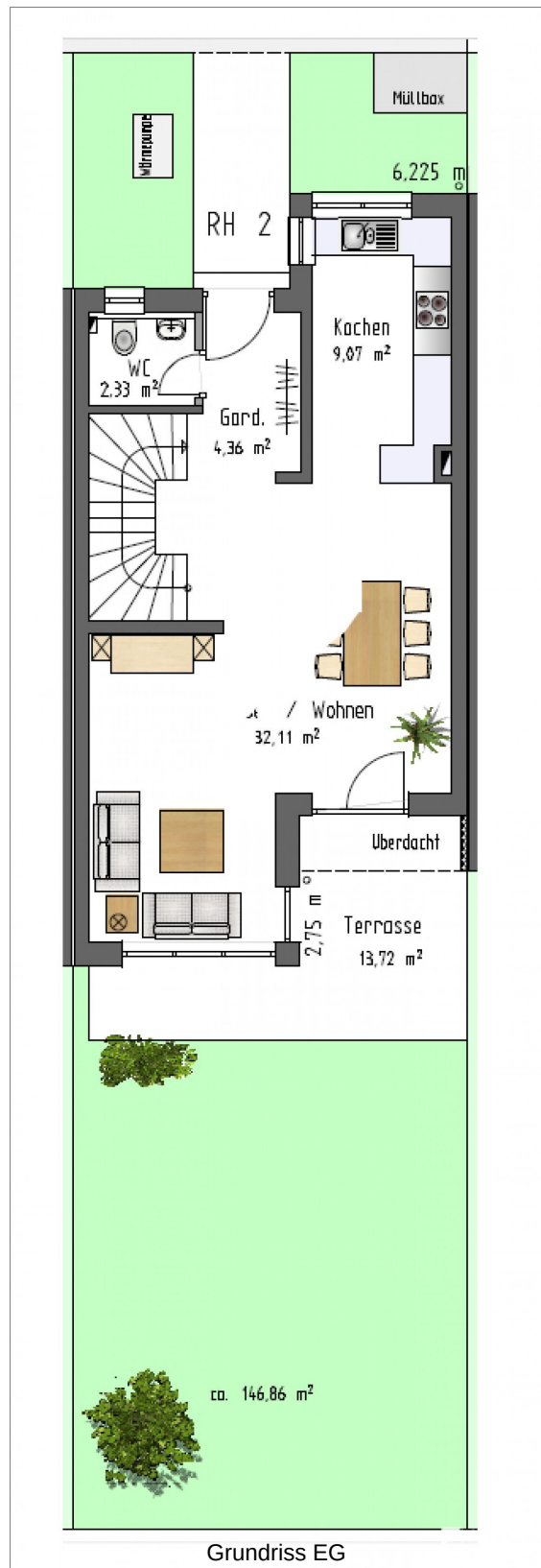


Bauplatz Juli 2026

Eckdaten

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

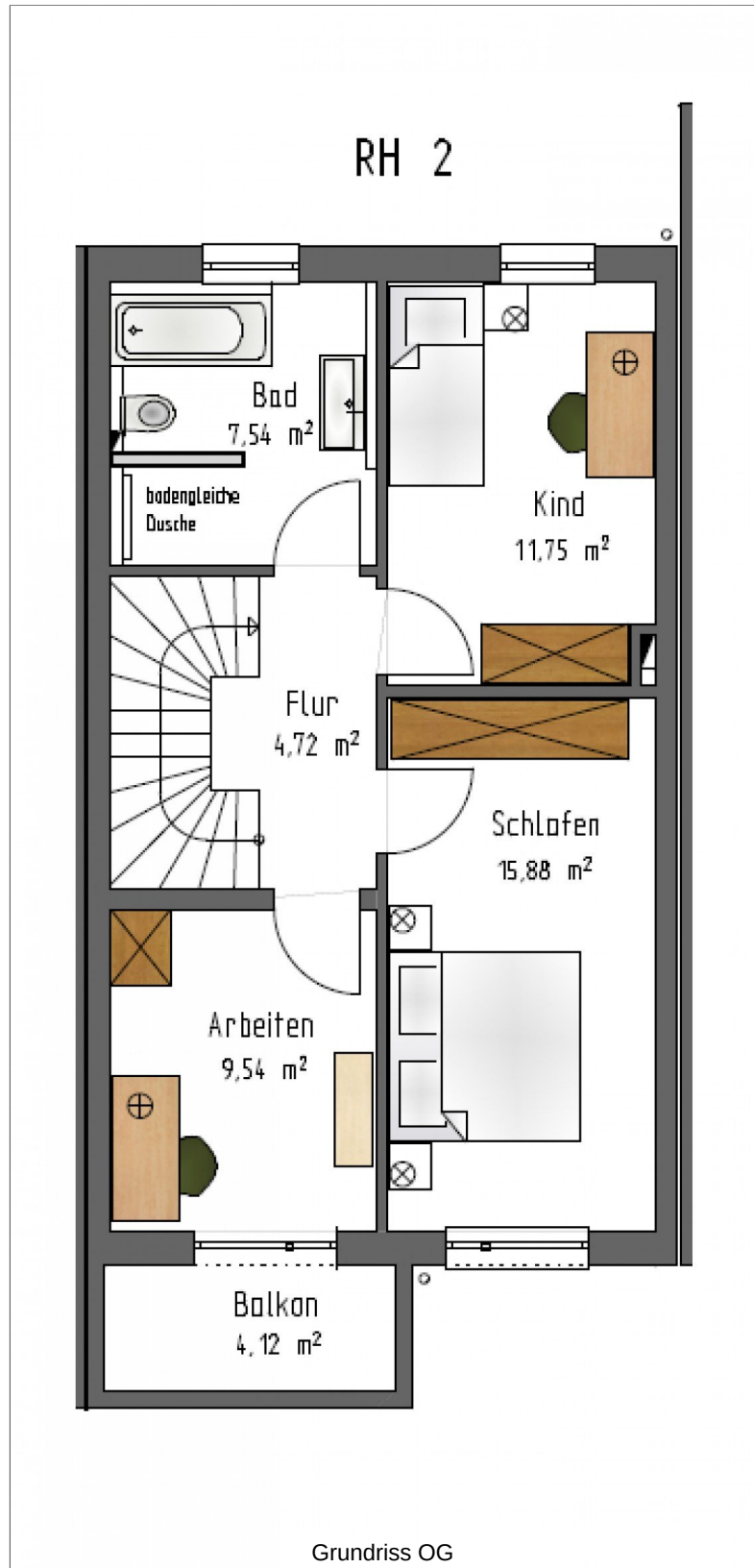
- > 138,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1593



Eckdaten

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

- > 138,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1593



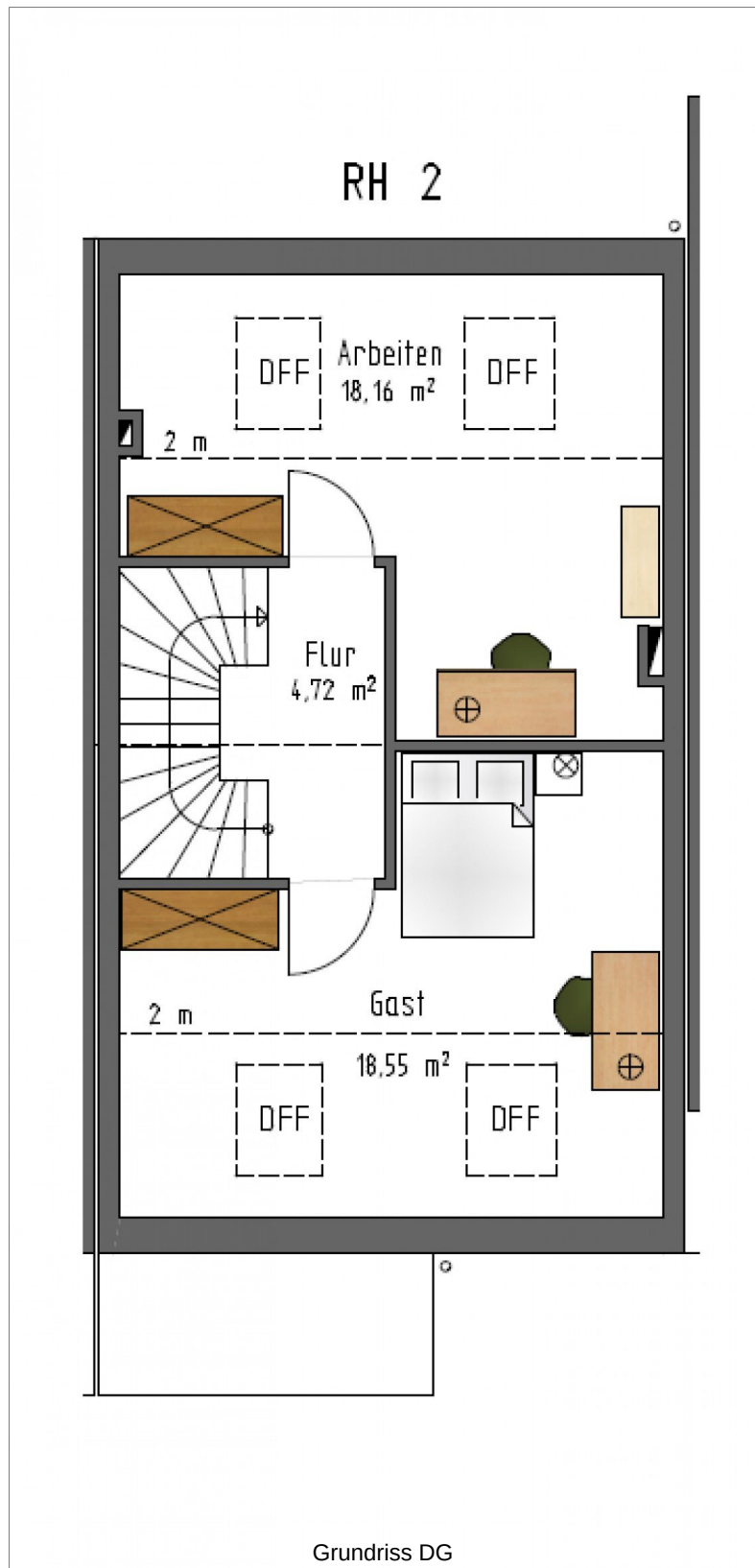
Eckdaten

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

- > 138,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1593



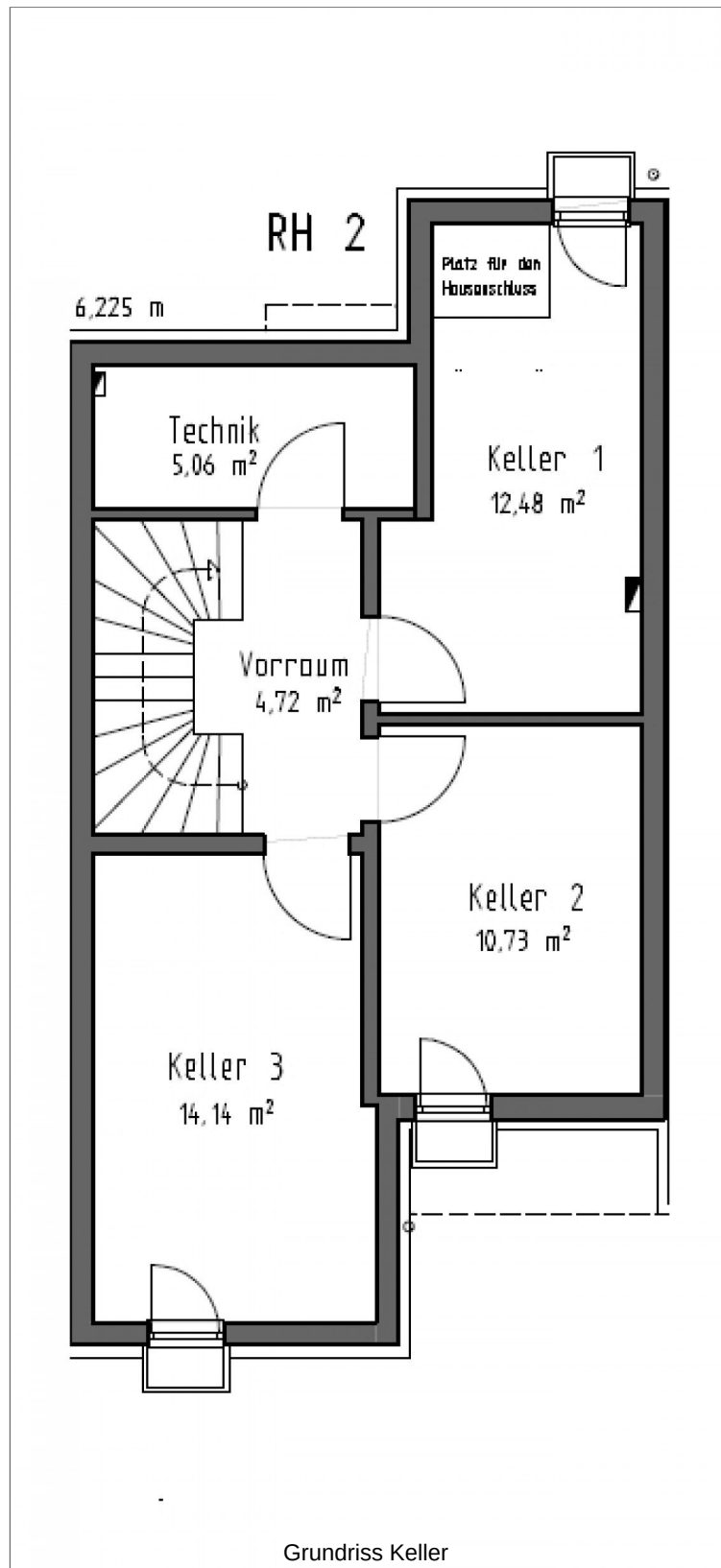
ANDERKA
Immobilien



Eckdaten

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

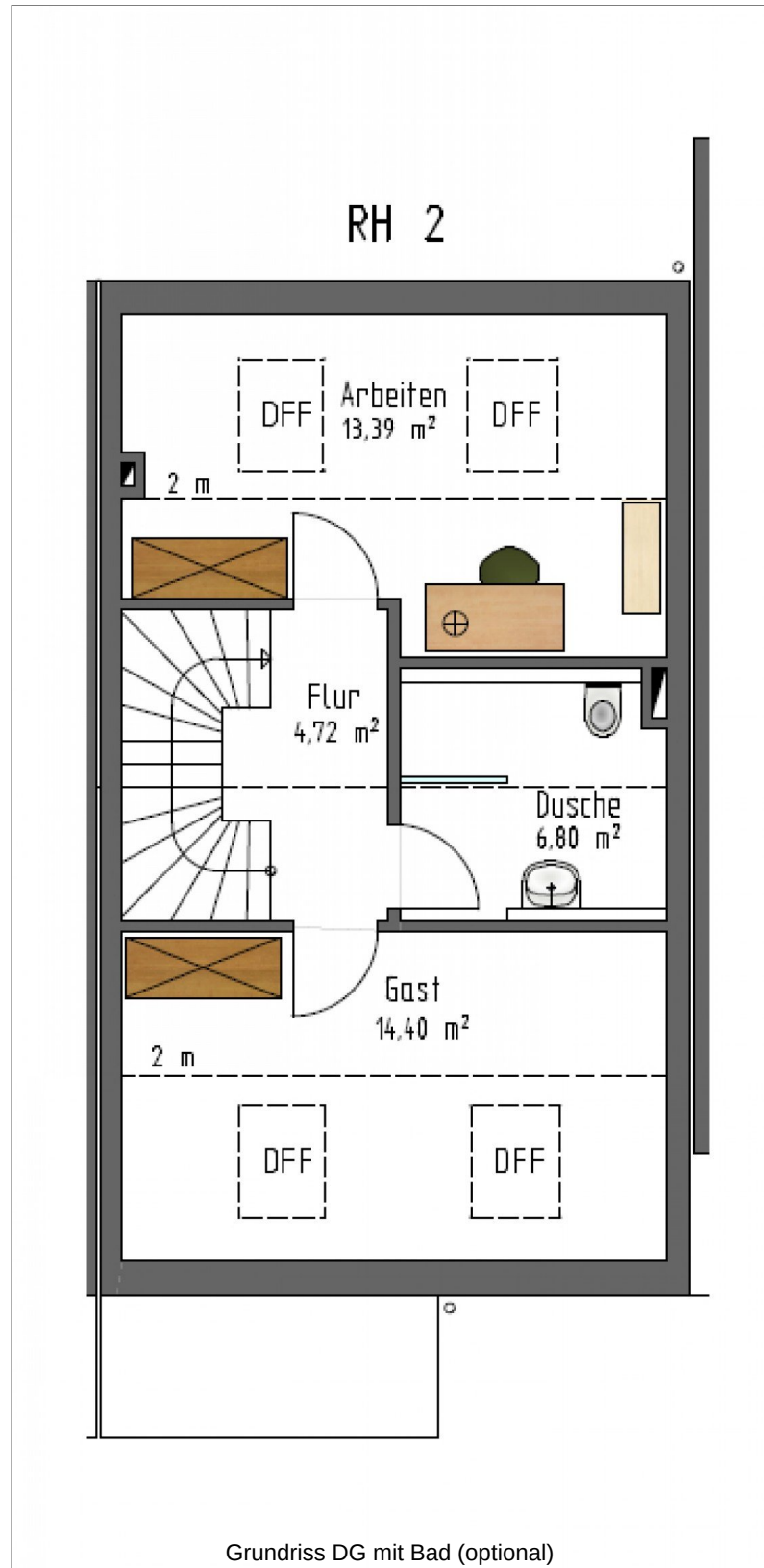
- > 138,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1593



Eckdaten

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

- > 138,24 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1593



Eckdaten

-

Firmendaten:

Mobil 0171.625 46 67

Tel.: 08221. 916 68 91
Fax: 08221. 916 68 92
E-Mail: info@anderka-immo.de
Web: www.anderka-immobilien.de

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