Neu-Ulm / Ludwigsfeld

Luxuriöses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und idyllischem Garten

??????? ????????: 25069003

???? ??????: 1.645.000 EUR • ?????????: ca. 355 m² • ???????: 9 • ?????? ???: 684 m²

??????? ????????: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

?? ??? ?????

??????? ????????	25069003
?????????	ca. 355 m²
???????	9
????????	4
???? ??????????	1973
????? ??????????	2 x ??????

???? ??????	1.645.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2021
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	???????????? ?????	?????? ?????? ?????????	124.51 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	26.04.2031	????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????	?????? ?????? ?????????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2006

??????? ????????: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

?? ???????

VON POLL IMMOBILIEN

Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.
Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0731 - 97 73 89 0

Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | ulm@von-poll.com

Leading Real Estate Companies of the World | www.von-poll.com/ulm

??????? ????????: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

?? ???????

??????? ????????: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

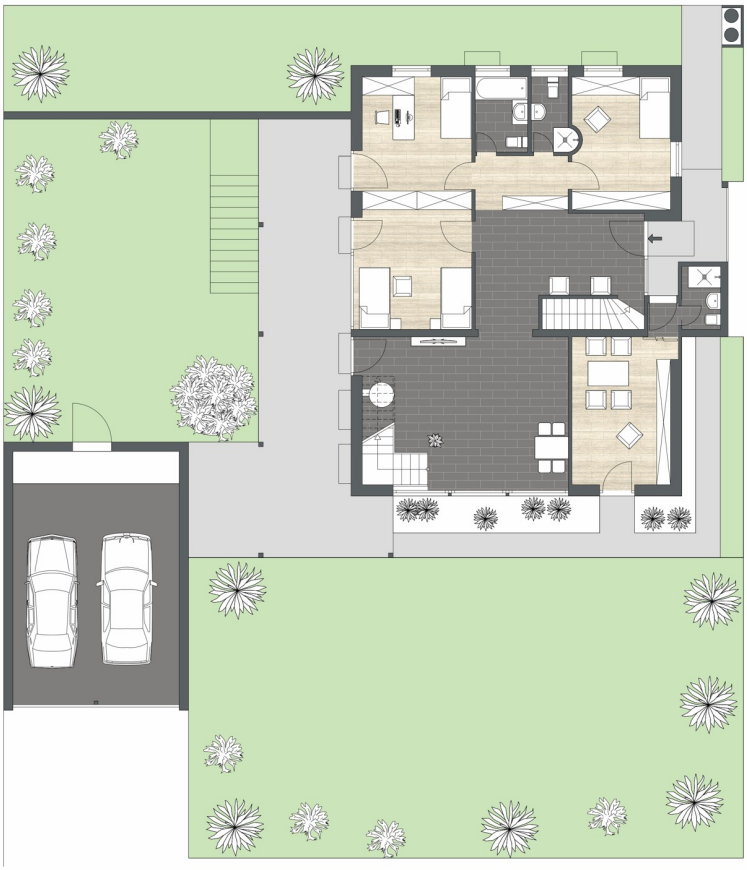
T.: 0731 - 97 73 89 0

Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | ulm@von-poll.com

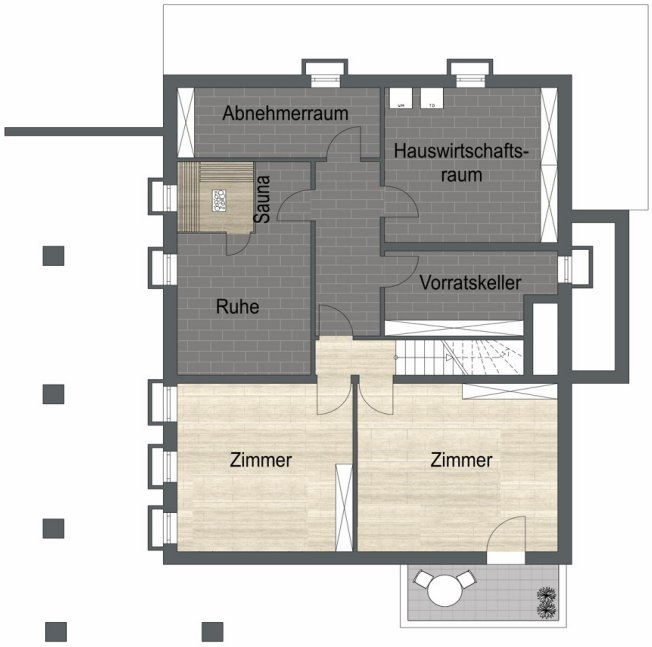
www.von-poll.com/ulm

??????? ????????: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

??????



Luftraum
Halle
Bibliothek


Abnehmerraum
Hauswirtschafts-
raum
Sauna
Ruhe
Vorratskeller
Zimmer
Zimmer

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

??? ????? ????????

Das im Jahr 1973 errichtete und im Jahr 2006 umfassend modernisierte Architektenhaus präsentiert sich in modernem Glanz. Die Wohnfläche von 355 m² verteilt sich auf drei Etagen und bietet ausreichend Raum für individuelle Gestaltung und exklusive Ansprüche.

Das Anwesen ist auf einem 684 m² großen, uneinsehbaren Grundstück gelegen und wird von einem ansprechenden Garten umgeben, der sowohl Erholung als auch Freizeitmöglichkeiten bietet. Vom Garten aus besteht Zugang zu einer Doppelgarage sowie zu einer großzügigen, überdachten Terrasse, die sich gleichermaßen für gesellige wie auch für ruhige Momente im Freien eignet.

Das Erdgeschoss verfügt über einen großzügigen Flur, der zu drei hellen Zimmern führt. Ein Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist, bietet die Möglichkeit, sich zu entspannen. Das Gäste-WC ist mit einer Dusche versehen und sorgt so für zusätzlichen Komfort. Die Räumlichkeiten umfassen ein geräumiges Wohnzimmer mit Kamin und großer Fensterfront nach Süd-Südost. Es verfügt über einen Zugang zum Garten und lädt zum gemütlichen Beisammensein ein.
Im Obergeschoss befindet sich eine moderne Küche, die mit hochwertigen Geräten ausgestattet ist und viel Platz für kulinarische Entfaltung bietet. Vom Essbereich gelangt man durch eine große Schiebetür direkt auf den großen Balkon. Eine an den Essbereich angrenzende Bibliothek lädt zu gemütlichen Abenden ein. Ein weiterer Ort der Entspannung ist das Schlafzimmer, das mit einer eigenen Badewanne ausgestattet ist. Das Schlafzimmer verfügt ebenfalls über einen kleinen Balkon. Ein weiteres separates WC und ein Bad mit Dusche und Bidet runden das Angebot auf dieser Etage ab.
Im Untergeschoss befindet sich ein großer Raum mit Freisitz, der vielseitig genutzt werden kann. Ein Kellerraum mit Heizung, ein weiterer Kellerraum mit Natursteinboden, ein Heizungsraum und eine Waschküche bieten ausreichend Stauraum. Erwähnenswert ist der Raum mit Sauna, Ruhezone und Dusche - ein optimaler Rückzugsort für das Wohlbefinden.

Zusätzlich steht ein Appartement mit Bad zur Verfügung, das über einen separaten Zugang verfügt und als Einliegerwohnung genutzt werden kann.

Das Anwesen bietet eine perfekte Mischung aus luxuriösem Wohnkomfort, modernen Annehmlichkeiten und zwei separaten Gartenbereichen, die einen ruhigen und uneinsehbaren Rückzugsort bieten und somit ein unvergleichliches und vielseitiges

Wohnerlebnis für die ganze Familie darstellen.

??????? ????????: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

????????????? ??? ???????

- Dach komplett wärmegedämmt und erneuert (2018)
- EBK mit Geräten und Marmorarbeitsplatte
- Holzisolierungsglasfenster 2-fach Verglasung
- Außenjalousien
- Rollläden
- Markise
- Kamin
- Fernwärmeheizung
- Heizkörper
- Fußbodenheizung in den Bädern und im Sauna-/Wellnessbereich
- Bodenbelag: Parkett, Marmor und Fließen
- Natursteinboden im Weinkeller
- Saunabereich mit großer Eckdusche und Ruhezone
- Doppelgarage mit elektrisch betriebenem Tor und zusätzlichem Platz für Fahrräder und Gartengeräte
- Grundwasserpumpe für den Garten (geht nicht auf Zähler der SWU) mit Verteilnetz

??????? ????????: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

??? ??? ??? ?????????

Ludwigsfeld bietet mit dem Naturschutzgebiet rund um den Ludwigsfelder Badesee mit Kiosk, Sanitäranlagen, Kinderspielplatz, Tischtennis und Beachvolleyball viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Im Winter kann man hier Schlittschuhlaufen. Schöne Rad- und Spazierwege führen am Donauufer in die Neu-Ulmer und Ulmer Innenstadt. Ein Steg über die Donau ermöglicht zudem eine kurze Reise zum Ulmer Naherholungsgebiet "Friedrichsau", das mit seinen angenehmen Plätzen, dem Tiergarten und einem wechselnden kulturellen Angebot überzeugt.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, wie Bäckereien, Metzgereien, Supermärkte etc., sowie Ärzte, Apotheken, Handwerksbetriebe, Banken, Kindergärten, Schulen und zahlreiche weitere Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Stadtbushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Autobahnauffahrt ist in alle Richtungen in ca. 10 Autominuten erreichbar.

Die Entfernung zur Neu-Ulmer/Ulmer Innenstadt beträgt ca. 3-4 km.

??????? ????????: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.4.2031.
Endenergiebedarf beträgt 124.51 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme Dampf.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Alle im Exposé veröffentlichten Angaben, insbesondere zur (Wohn-)Fläche sowie (Wohn-)Flächenberechnungsmethode, sind ungeprüfte Angaben des

Auftraggebers und können vom aktuellen Stand abweichen.
Die (Wohn-)Flächenangaben stellen "circa"-Flächenangaben, also nur Näherungswerte, dar.
Sämtliche im Exposé abgedruckten Grundrisspläne und Lichtbilder dienen lediglich der Visualisierung, sind nicht maßstäblich und können vom aktuellen Stand abweichen.
Irrtum und Fehler bleiben vorbehalten.

??????? ????????: 25069003 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Marion Leplat

Turmgasse 13, 89073 Ulm
Tel.: +49 731 - 97 73 89 0
E-Mail: ulm@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com