

Bernstadt

# Platz für alles außer Kompromisse

Objektnummer: 26069010



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 218 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.093 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26069010 - 89182 Bernstadt**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Grundrisse**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26069010 - 89182 Bernstadt**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26069010</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.100.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 218 m<sup>2</sup></b>	<b>Haustyp</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2008</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 26069010 - 89182 Bernstadt**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Elektro</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>15.07.2033</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>12.00 kWh/m²a</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>A+</b>
		<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2008</b>

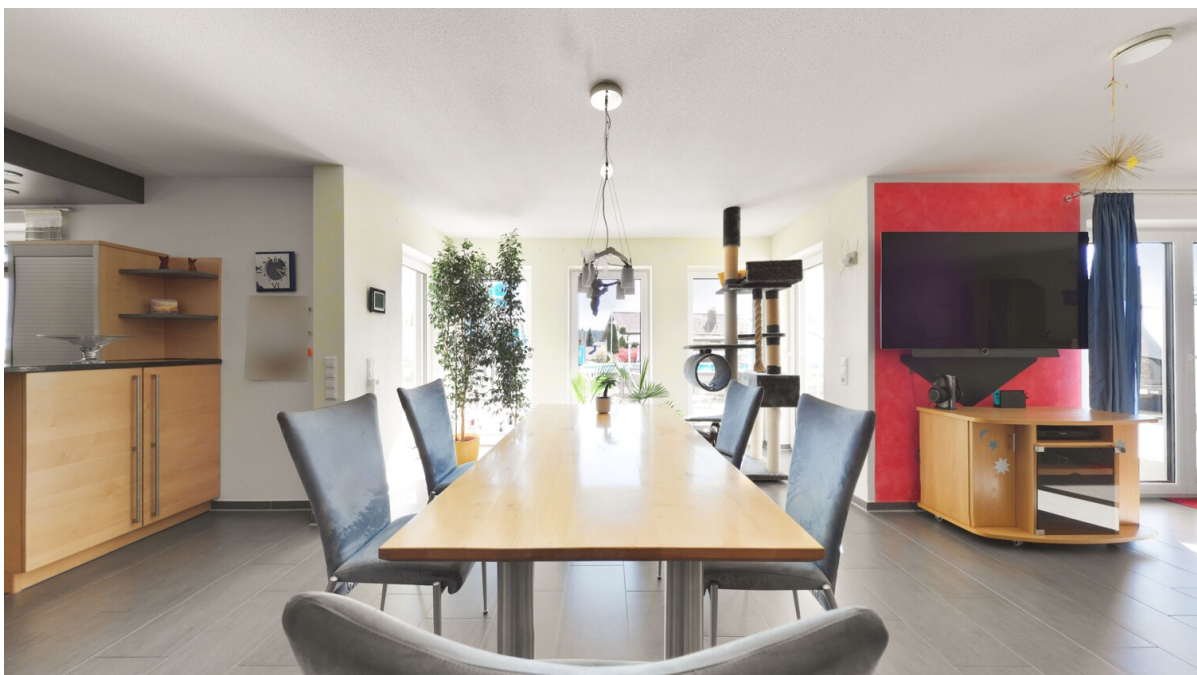
Objektnummer: 26069010 - 89182 Bernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26069010 - 89182 Bernstadt

## Die Immobilie



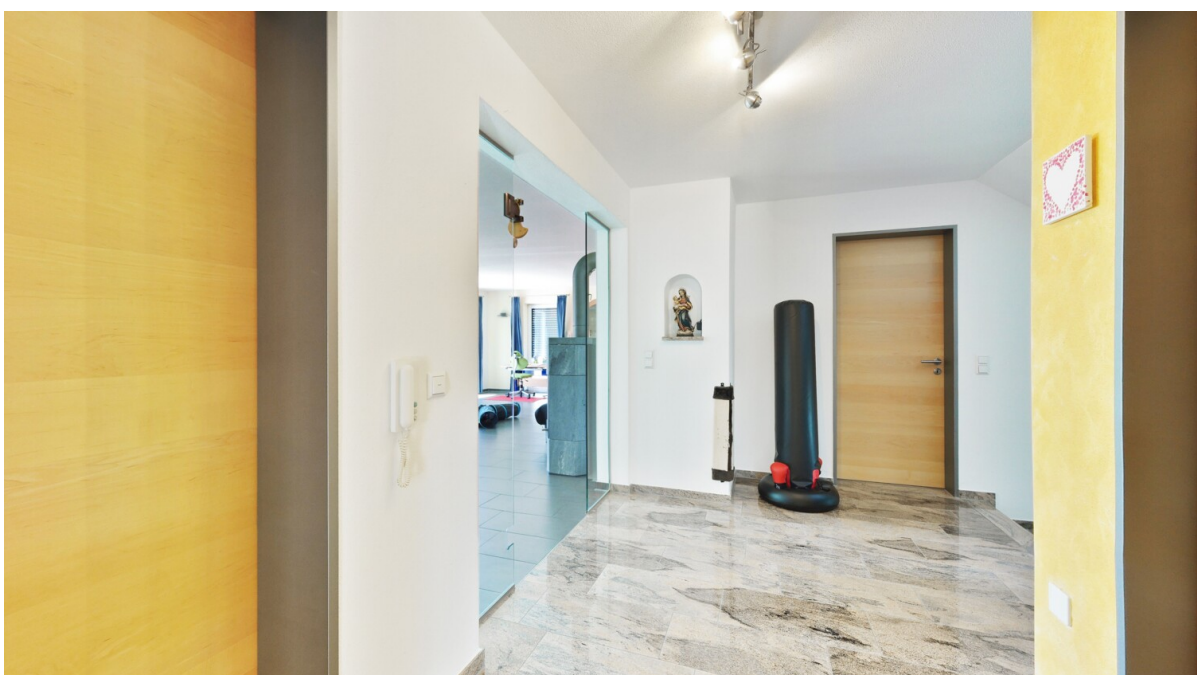
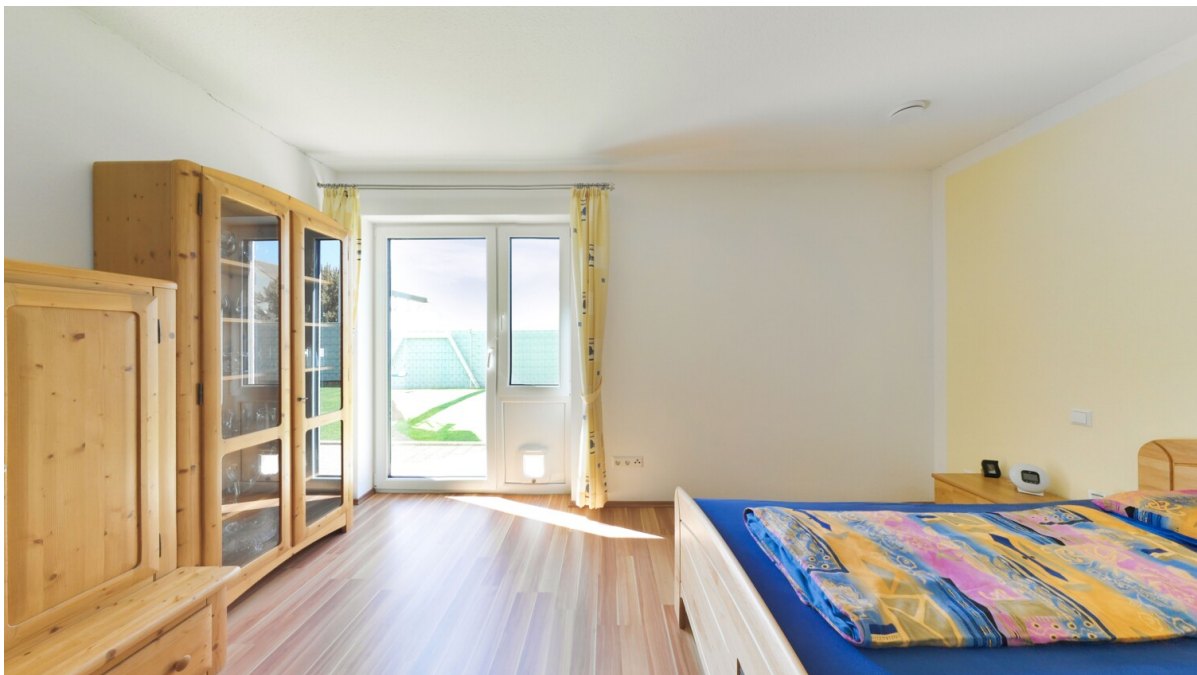
Objektnummer: 26069010 - 89182 Bernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26069010 - 89182 Bernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26069010 - 89182 Bernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26069010 - 89182 Bernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26069010 - 89182 Bernstadt

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26069010 - 89182 Bernstadt**

## Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, moderne Energietechnik und einen außergewöhnlich gestalteten Außenbereich zu einem Wohnkonzept mit Seltenheitswert. Auf ca. 218 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 1.093 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die im Jahr 2008 errichtete Immobilie viel Raum für Familien, die Wert auf Komfort, Privatsphäre und Lebensqualität legen.

Insgesamt stehen vier Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer, ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit offener Küche und ein Hobbyraum zur Verfügung. Die Architektur des Hauses schafft durch großzügige Fensterflächen und mehrere Zugänge zum Garten eine helle und offene Wohnatmosphäre mit fließenden Übergängen zwischen Innen- und Außenbereich.

Besonderes Highlight der Immobilie ist die aufwendig angelegte Garten- und Poollandschaft. Der Swimmingpool mit hochwertiger Schiebeüberdachung verleiht dem Außenbereich einen außergewöhnlichen Freizeit- und Erlebnischarakter, den man in dieser Form nur selten bei privaten Wohnimmobilien findet. Ergänzt wird der Garten durch eine großzügige Terrasse, weitere Sitzmöglichkeiten sowie liebevoll angelegte Grünflächen mit Formgehölzen und hochwertigen Gestaltungselementen.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie zeitgemäß und nachhaltig. Die moderne Wärmepumpe sorgt in Verbindung mit der hochwertigen Bauweise für ein effizientes und zukunftsorientiertes Wohnkonzept.

Das gepflegte Erscheinungsbild setzt sich im gesamten Außenbereich fort. Großzügige Hofflächen und die komfortabel befahrbare Zufahrt bieten ausreichend Platz für mehrere Fahrzeuge und unterstreichen den repräsentativen Gesamteindruck der Immobilie.

Dieses Einfamilienhaus richtet sich an Käufer, die großzügige Wohnflächen, einen außergewöhnlichen Gartenbereich und moderne Haustechnik in ruhiger Wohnlage miteinander verbinden möchten. Eine Immobilie, die nicht nur viel Platz bietet, sondern vor allem ein besonderes Lebensgefühl vermittelt.

Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung näher vor.

**Objektnummer: 26069010 - 89182 Bernstadt**

## **Ausstattung und Details**

- Energieeffizienzklasse A+ / sehr niedriger Energiebedarf
- Massivbauweise mit hochwertiger Dämmung
- Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Solaranlage zur Brauchwassererwärmung und Heizungsunterstützung
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich, Hobbyraum und dem Flur im KG
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Dreifach verglaste Fenster
- Großzügige Wohnfläche mit ca. 218 m<sup>2</sup>
- Voll unterkellert mit großem Hobbyraum
- Hochwertige Ausstattung und Materialwahl
- Kaminofen im Wohnbereich
- Große Terrasse und aufwendig angelegter Garten
- Beheizter Pool mit Solarunterstützung
- Teichanlage mit Koi Karpfen
- Gartenhütte
- Garage mit elektrischem Tor und zusätzliche Stellplätze
- Direkter Zugang von der Garage ins Haus
- Zwei hochwertige Tageslichtbäder
- Bad EG: barrierefreie Dusche, Waschbecken, WC, Urinal
- Bad OG: barrierefreie Dusche, Badewanne, WC, Bidet, Doppelwaschbecken
- Bidet
- Hochwertige Einbauküche mit Granitarbeitsplatten
- Staubsaugeranlage

**Objektnummer: 26069010 - 89182 Bernstadt**

## Alles zum Standort

Bernstadt präsentiert sich als eine idyllische und familienfreundliche Gemeinde, die mit ihrer ruhigen, naturnahen Lage und der Nähe zur lebendigen Stadt Ulm (nur 15 Kilometer entfernt) überzeugt. Die ausgezeichnete ausgebaute Infrastruktur sorgt für ein harmonisches Zusammenspiel von ländlichem Charme und urbaner Erreichbarkeit. Schulen, Kindergärten, Bäcker und Allgemeinarzt befinden sich in fußläufiger Entfernung, während die schnelle Anbindung an die Autobahnen A7 und A8 den Alltag für Pendler und Familien gleichermaßen erleichtert. Die Gemeinde bietet ein sicheres und behagliches Umfeld, das besonders Familien anspricht, die Wert auf großzügige Grundstücke, Privatsphäre und eine stabile Gemeinschaft legen.

Bernstadt liegt im wunderschönen Lonetal und damit in einer Landschaft, die zum Wandern, Radfahren, oder einfach zum Durchatmen einlädt. Wer hier lebt, hat Natur und Erholung direkt vor der Haustür.

Der Ortsteil Bernstadt besticht durch seinen familienorientierten Charakter, geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern in grüner Umgebung. Hier finden Familien ein vertrauensvolles Umfeld, das Raum für gemeinsames Wachstum und Erholung bietet. Die Nähe zu Ulm ermöglicht eine vielfältige wirtschaftliche Vernetzung, während die ruhige Nachbarschaft und die naturnahe Atmosphäre ein Gefühl von Geborgenheit und Lebensqualität schaffen. Die fußläufig erreichbaren Schulen und Einkaufsmöglichkeiten unterstreichen die Alltagstauglichkeit dieses Standortes, der besonders für Familien mit Kindern ein ideales Zuhause darstellt.

In puncto Bildung profitieren Familien von einer Vielzahl an Einrichtungen, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind: Kindertagesstätten wie die Riedwiesen-Kita und die Grundschule Bernstadt liegen jeweils etwa fünf Minuten zu Fuß entfernt, was den täglichen Weg für die Kleinen sicher und bequem gestaltet. Für die Gesundheit sorgt eine gute Auswahl an Ärzten und Apotheken, die in wenigen Autominuten erreichbar sind und somit jederzeit schnelle medizinische Versorgung gewährleisten. Freizeit und Erholung kommen ebenfalls nicht zu kurz: Mehrere Spielplätze und Sportanlagen sind in unmittelbarer Nähe, sodass Kinder und Jugendliche vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung haben. Die fußläufig erreichbaren Bushaltestellen Bernstadt Lehmgrube und Frauenstraße verbinden die Gemeinde zudem komfortabel mit der Umgebung und erleichtern die Mobilität der gesamten Familie.

Für Familien, die ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Wohnumfeld suchen, bietet Bernstadt eine einzigartige Kombination aus Lebensqualität, Gemeinschaft

**und Zukunftsperspektive – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Familien gemeinsam neue Erinnerungen schaffen können.**

**Objektnummer: 26069010 - 89182 Bernstadt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Tobias Saur**

---

**Turm-gasse 13, 89073 Ulm**  
**Tel.: +49 731 - 97 73 89 0**  
**E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**