

Neu-Ulm - Burlafingen

Familienleben mit Freiraum

Property ID: 26069013



PURCHASE PRICE: 650.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 154 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 249 m²

Property ID: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen

At a glance

Property ID	26069013	Purchase Price	650.000 EUR
Living Space	ca. 154 m ²	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Year of construction	2000		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	57.20 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	20.10.2035	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen

The property



Property ID: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen

The property



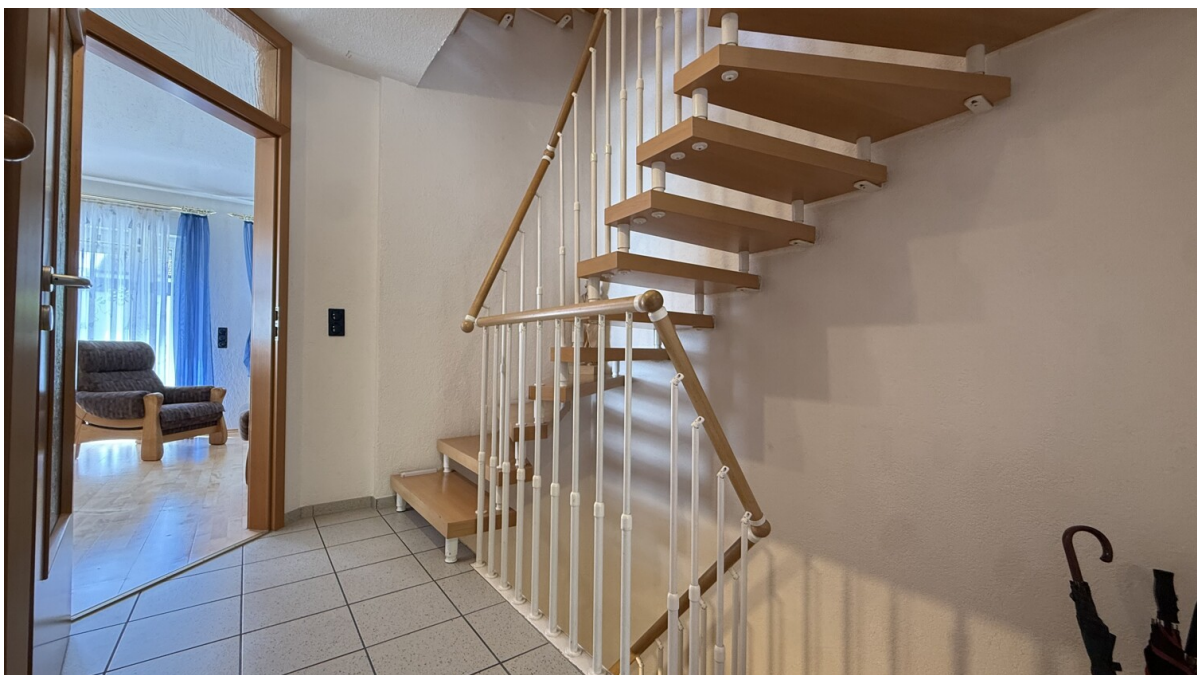
Property ID: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen

The property



Property ID: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen

The property



Property ID: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen

The property



Property ID: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen

The property



Property ID: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen

Floor plans



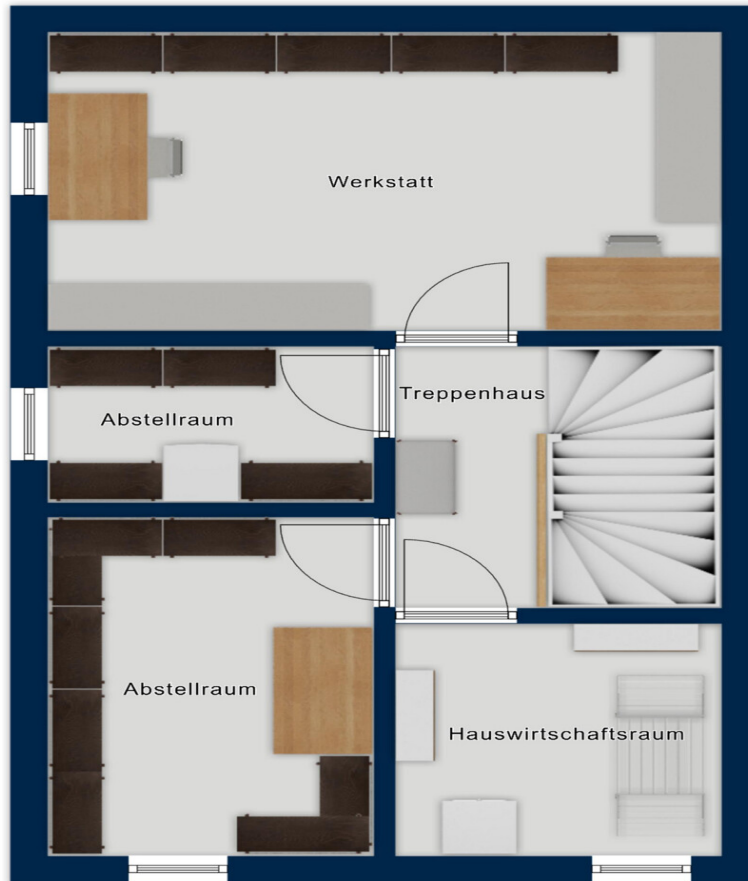
3D-Plan, nicht maßstablich



3D-Plan, nicht maßstablich



3D-Plan, nicht maßstablich



Flussdiagramm, nicht maßstablich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen

A first impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte in Burlafingen bietet genau das, was Familien suchen und nur selten finden: viel Platz, eine ruhige Wohnlage und ein Zuhause, das ohne großen Aufwand sofort genutzt werden kann.

Auf rund 154 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt fünf gut nutzbare Zimmer sowie ein zusätzlich ausgebauter Raum im Dachgeschoss. Vier der Zimmer eignen sich als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsbereich und schaffen die Flexibilität, die moderne Wohnkonzepte heute verlangen.

Den Mittelpunkt des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem nach Südwesten ausgerichteten Garten. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Helligkeit und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre. Die angrenzende Küche verfügt über eine praktische Durchreiche zum Wohnbereich.

Im Untergeschoss überzeugt die Immobilie mit einem Platzangebot, das bei Doppelhaushälften keineswegs selbstverständlich ist. Gleich vier Kellerräume bieten ausreichend Stauraum für Vorräte, Hobby, Werkstatt oder die Anforderungen einer wachsenden Familie.

Der Garten präsentiert sich privat und pflegeleicht. Die überschaubare Größe ermöglicht entspannte Stunden im Freien, ohne viel Zeit für die Gartenarbeit investieren zu müssen. Gleichzeitig lässt sich der Außenbereich mit wenig Aufwand vollständig einfrieden und eignet sich damit auch für Familien mit Kindern oder Haustieren.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage mit sieben Meter Tiefe auf dem Grundstück sowie ein praktisches Gartenhaus.

Eine Immobilie für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit viel Platz, kurzen Wegen und einer Umgebung, in der sich Familien langfristig wohlfühlen können.

Property ID: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen

Details of amenities

- **Doppelhaushälfte in Massivbauweise, Baujahr 2000**
- **Ca. 154 m² Wohnfläche**
- **Ca. 249 m² Grundstück**
- **5 Zimmer zzgl. ausgebautem Dachraum**
- **Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Terrassenzugang**
- **Küche mit praktischer Durchreiche zum Wohnbereich**
- **Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche**
- **Gäste-WC**
- **Vier Kellerräume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**
- **Südwestlich ausgerichteter Garten mit Gartenhaus**
- **7 Meter tiefe Einzelgarage auf dem Grundstück**
- **Zusätzlicher Außenstellplatz**
- **Ruhige Lage in Privatstraße (Anliegerverkehr)**
- **Feldrandnahe Wohnlage**

Property ID: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen

All about the location

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage in Burlafingen, einem beliebten Stadtteil von Neu-Ulm. Die Stockackerstraße liegt in einer verkehrsberuhigten Privatstraße mit ausschließlich geringem Anliegerverkehr und bietet damit ein angenehmes Wohnumfeld für Familien.

Besonders hervorzuheben ist die Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit. Nur wenige Schritte trennen die Immobilie von den angrenzenden Feldern und Spazierwegen am Ortsrand. Gleichzeitig sind wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie die Verkehrsanbindung schnell erreichbar.

Der Bahnhof Burlafingen befindet sich in kurzer Entfernung und ermöglicht eine bequeme Anbindung in Richtung Neu-Ulm und Ulm. Auch die Auffahrt zur B10 ist in wenigen Minuten erreichbar, wodurch sowohl Pendler als auch Berufstätige von kurzen Wegen profitieren.

Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie verschiedene Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts.

Burlafingen zählt zu den gefragten Wohnlagen im Neu-Ulmer Osten. Der Stadtteil verbindet die Vorzüge eines gewachsenen Wohngebiets mit einer guten Infrastruktur und einer angenehmen Nähe zur Natur. Die überwiegend von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Umgebung schafft ein ruhiges und familienfreundliches Wohnklima.

Property ID: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Tobias Saur

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com