

Neu-Ulm - Burlafingen

# Familienleben mit Freiraum

*Codice oggetto: 26069013*



**PREZZO D'ACQUISTO: 650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 154 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 249 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26069013
Superficie netta	ca. 154 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	650.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

**Codice oggetto: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>centralizzato</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Gas</b>	<b>Consumo finale di energia</b>	<b>57.20 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>20.10.2035</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>B</b>
		<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>2000</b>

Codice oggetto: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen

## La proprietà



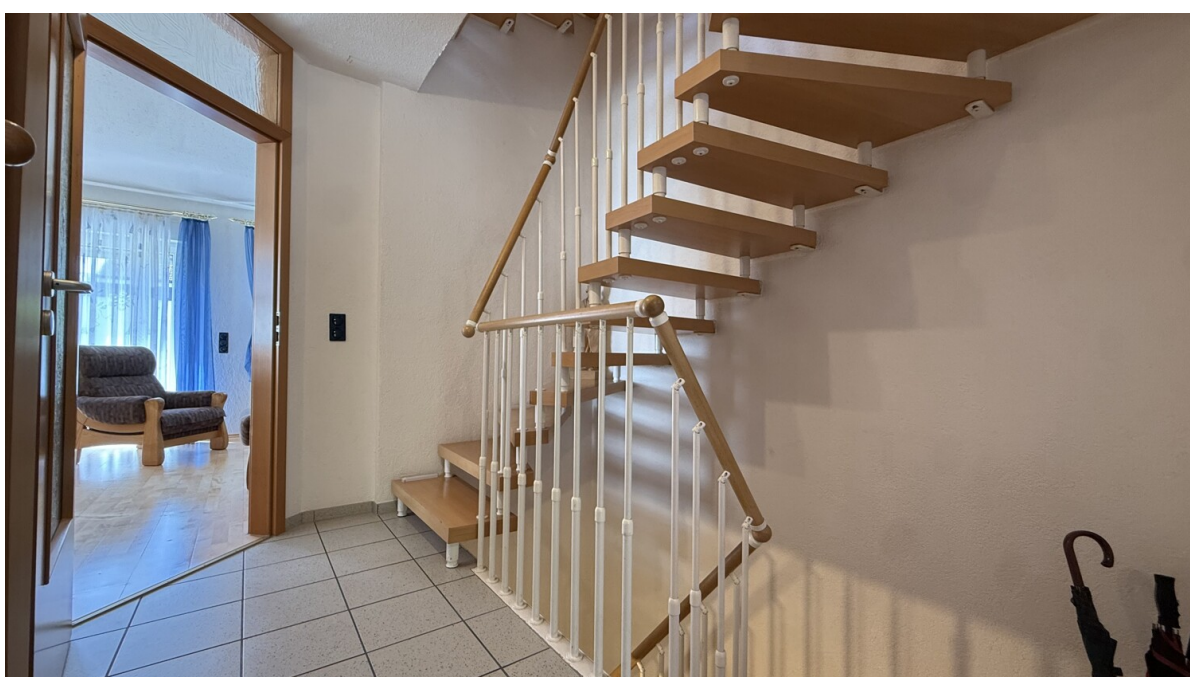
Codice oggetto: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen

## La proprietà



Codice oggetto: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen

## Planimetrie



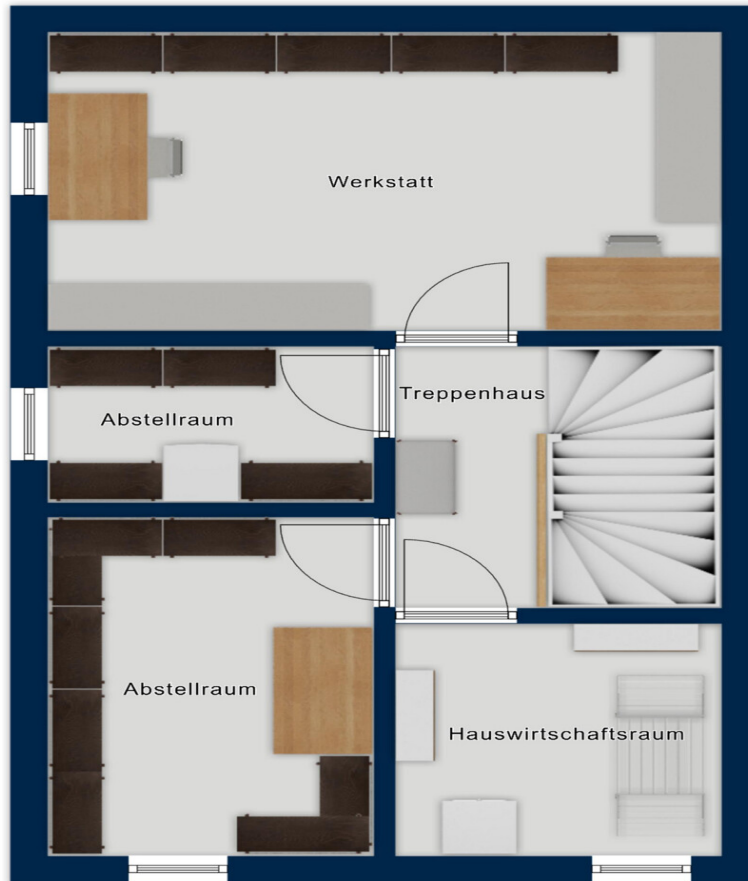
3D-Plan, nicht maßstabes.



3D-Plan, nicht maßstablich



3D-Plan, nicht maßstablich



Flurplan, nicht maßstablich

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen**

## **Una prima impressione**

**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 m<sup>2</sup> 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.**

**Codice oggetto: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen**

## **Dettagli dei servizi**

- **Doppelhaushälfte in Massivbauweise, Baujahr 2000**
- **Ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Ca. 249 m<sup>2</sup> 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**

**Codice oggetto: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen**

## **Tutto sulla posizione**

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.

**Codice oggetto: 26069013 - 89233 Neu-Ulm - Burlafingen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Tobias Saur**

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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