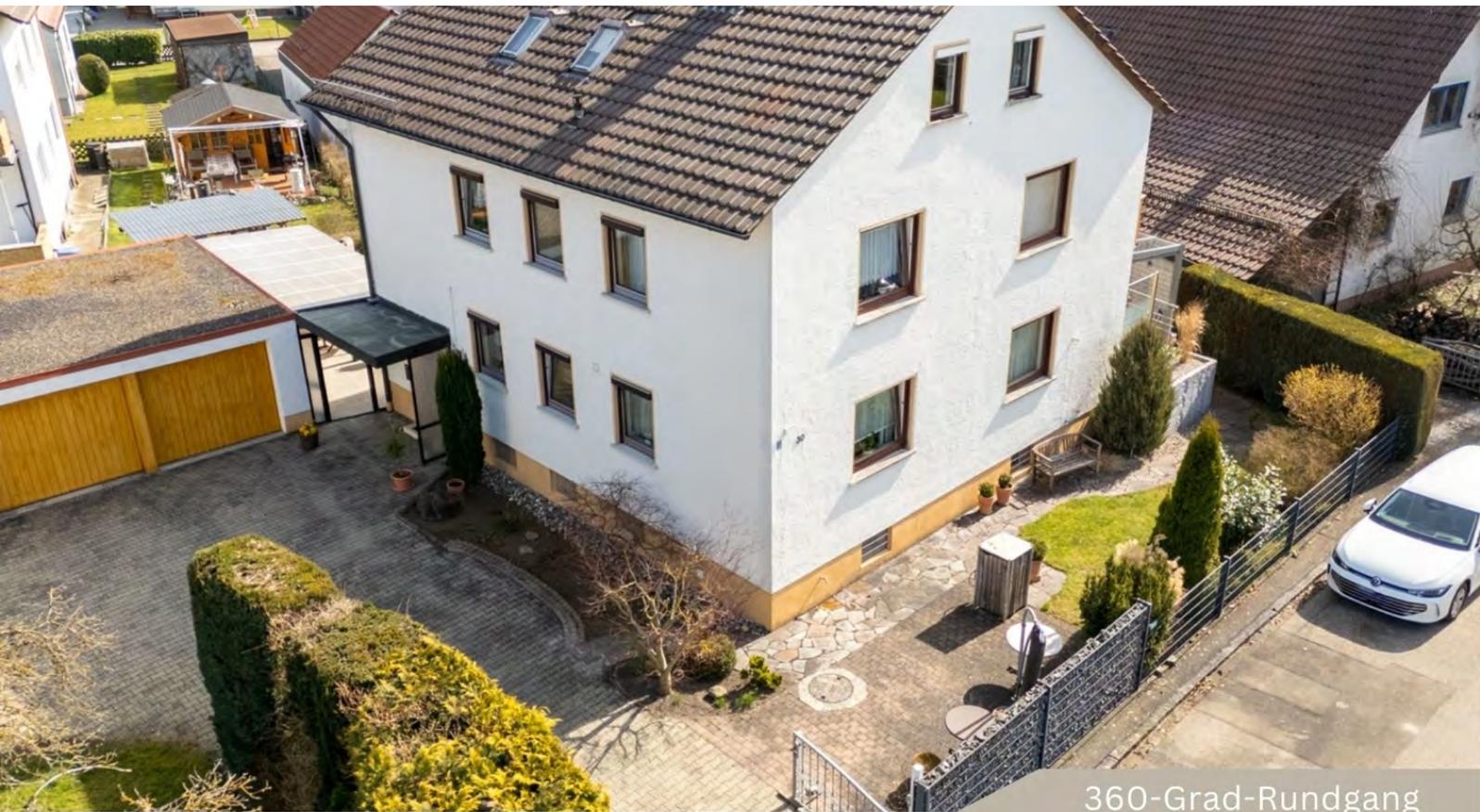




**EXCELLENCE**

Maklerhaus

®



360-Grad-Rundgang  
<https://tour.ogulo.com/yEl4>



**EXCELLENCE Maklerhaus**

Objekt: 2025-TK-2020

# SCHÖNES ZWEIFAMILIENHAUS mit reichlich Optionen

Zweifamilienhaus, Neu-Ulm / Gerlenhofen

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-  
maklerhaus.de

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

[www.ex-ma.de](http://www.ex-ma.de)

## Daten

Immobilien-Nr.	2025-TK-2020
PLZ	89233
Ort	Neu-Ulm / Gerlenhofen
Land	Deutschland
Kaufpreis	699.000,00 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. ges. MwSt
Befuerung	Öl, Holz
Heizungsart	Ölzentralheizung
Küche	Einbauküche
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 526 m <sup>2</sup>

Anzahl sep. WC	1
Anzahl Balkone	1
Anzahl Aussenparkplätze	2
Objektart	Haus
Objekttyp	Zweifamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1962
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergiever- brauch	120,6 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	06.11.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1962
wesentlicher Energieträger	Öl

## Beschreibung

SCHÖNES ZWEIFAMILIENHAUS mit reichlich Optionen

Sie können sich bereits online, dank unseres 360-Grad-Rundgangs einen ersten Eindruck verschaffen: <https://tour.ogulo.com/yEI4>

Ob als harmonisches Familienheim oder als cleveres Wohnkonzept für Paare mit Vermietungsambitionen – hier finden Sie vielfältige Möglichkeiten, Ihren Lebensstil in einem behaglichen und stilvollen Ambiente zu verwirklichen. Erleben Sie, wie hier Privatsphäre, Lebensqualität und wirtschaftliche Chancen in einem Zuhause verschmelzen, das zu jedem Lebensabschnitt passt.

Das 1962 errichtete Zweifamilienhaus, liebevoll gepflegt und mit einigen modernisierten Elementen versehen, bietet ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 526 m<sup>2</sup> großen Grundstück – ein Zuhause, das mit seiner liebevollen Ausstrahlung, der intelligenten Aufteilung, einem schön angelegten Garten und auch durch die sehr beliebte Gegend besticht.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem großen Garderobenbereich. Hier haben Sie reichlich Platz und können in aller Ruhe erst einmal ankommen. Gleich gegenüber befindet sich ein geräumiges Büro - perfekt für die heutigen Möglichkeiten im Homeoffice. Gleich neben dem modernen Badezimmer mit Dusche wartet die Küche auf Sie. Hier können Sie ihren Liebsten Gaumenfreuden zubereiten. Das schöne - hier können Sie auch gleich gemeinsam Abendessen, denn hier gibt es genügend Platz für einen Tisch oder eine Eckbank. Ein paar Schritte weiter wartet das Herzstück - der lichtdurchflutete Wohnbereich, der zum Verweilen und Genießen einlädt und gekonnt einen großen Tisch, wie auch den Kachelofen in Szene zu setzen weiß. Der Ofen sorgt an kalten Tagen für behagliche Wärme, die Sie nicht mehr missen möchten. Von hier aus betreten Sie auch gleich die neue Terrasse. Stellen Sie sich eine Oase vor, in der sich modernes Design und familiäre Geborgenheit harmonisch vereinen: Eine vor wenigen Jahren liebevoll erneuerte Terrasse mit eleganter Glasüberdachung, die das Licht hereinlässt und gleichzeitig Schutz vor Wind und Wetter bietet.

Von hier aus öffnet sich der Zugang zum eigenen Gartenparadies, das jedem Familienmitglied unzählige Möglichkeiten bietet.

Für die Kleinen gibt es weitläufige Flächen zum Toben und Spielen, während Eltern sich entspannt in gemütlichen Ecken zurücklehnen können – sei es bei einem erholsamen Sonnenbad oder einem stillen Moment der Ruhe. Liebevoll angelegte Blumenbeete laden dazu ein, weitere Anpflanzungen vorzunehmen und die Natur in ihrer vollen Pracht zu genießen.

Ein Highlight dieses Rückzugsortes ist die charmante Pergola, die eine zusätzliche Sitzgelegenheit bietet und dazu einlädt, den Tag bei einem kühlen Getränk oder einem guten Gespräch ausklingen zu lassen. Gleich daneben sorgt ein Grill für gesellige Stunden im Freien, bei denen kulinarische Genüsse und gemeinsame Erlebnisse in den Mittelpunkt rücken.

Die Terrasse ist mehr als nur ein Außenbereich – sie ist ein liebevoll gestalteter Rückzugsort, der den Alltag mit Freude, Entspannung und unvergesslichen Momenten bereichert. Ein wahrhaftiges Paradies für die ganze Familie!

Im Obergeschoss finden Sie eine weitere, in sich geschlossene Wohnung. Diese wird im Moment zwar ganzheitlich mit den anderen Etagen genutzt, kann aber auch separiert und vermietet werden. Hier finden Sie im Moment ein Großes Schlafzimmer mit Ankleide und Zugang zum sonnenverwöhnten Balkon. Ein weiterer Rückzugsort, wie auch ein Gästezimmer und ein weiteres Zimmer zur präferierten Nutzung spiegeln hier die momentane Aufteilung wieder.

Das Dachgeschoss ist geprägt von vielen Holzelementen. Es wurde in den 80ern ausgebaut und hat eine Deckenhöhe von zwei Metern, welche diese Etage im Zusammenspiel mit viel Holz viel Gemütlichkeit versprühen lässt. Ideal auch für Gäste, die hier Ihren eigenen Bereich haben. Ein geräumiger Eingangsbereich, ein WC und zwei weitere große Zimmer zur individuellen Nutzung vergrößern Ihre tollen Optionen in diesem Haus.

Für die Wärme ist die neue Ölzentralheizung von Qualität (Viessmann 2022) verantwortlich. Zusätzlich sorgt die Vollunterkellerung für den nötigen Stauraum und zusätzlichen Komfort. Die Doppelgarage schützt Ihre Fahrzeuge vor jeglichen Wittereinflüssen und rundet die Beschreibung dieses besonderen Hauses ab.

Lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern und kontaktieren Sie uns für mehr

Informationen.

## Lage

In Gerlenhofen leben mittlerweile über 2.600 Menschen. Dort vereinen sich idyllisches Landleben und moderne Erreichbarkeit auf harmonische Weise. Die engagierte und intakte Gemeinschaft, die zahlreiche familienfreundliche Events organisiert, trägt maßgeblich dazu bei, dass sich Bewohner hier rundum wohlfühlen. Gleichzeitig bieten die hervorragenden Verkehrsanbindungen die nötige Flexibilität für den Alltag – ein seltenes Zusammenspiel, das Gerlenhofen zu einem besonders attraktiven Ort zum Leben und Verweilen macht.

So befindet sich die Auffahrt zur A7 nur ein Katzensprung entfernt. Der Weg zur A8 ist kurz, und über die B28 als auch die B30, B311, B19 und B10 lässt sich jedes Ziel schnell erreichen. Wer lieber mit Zug oder Bus unterwegs ist, kann diese Möglichkeiten gerne nutzen. In Gerlenhofen finden Sie sowohl einen Bahnhof, als auch verschiedene Haltestellen.

Von hier aus ist der "Ludwigsfelder See" ganz bequem und sicher mit dem Rad zu erreichen. Zudem gibt es in der Stadt Senden ebenfalls einen See und ein Freibad (ca. 2 km).

Der Vereinsring bietet zudem einen prall gefüllten Veranstaltungskalender, mit Funkenfeuer, Maibaumfeier, Dorffest und vielem mehr an.

Sie sind natürlich auch als Mitglied bei der Feuerwehr, sämtlichen Sportvereinen, dem Musikverein usw. Herzlich Willkommen.

Für Familien befindet sich natürlich auch ein Kindergarten und eine Grundschule im Ort, die die Wege somit kurz halten. Alles weitere in wenigen km Entfernung.

Die perfekten Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Restaurants, Cafés, bis hin zu Frisören, Banken, Ärzten, Apotheken und vielem mehr, befinden sich gleich nebenan in Senden, welche in wenigen Minuten zu erreichen sind. Für die beliebte italienische Küche befindet sich fußläufig ein Italienisches Restaurant im Ort!

Ein idealer Ort zum Leben mit perfekten Anbindungen!

## Ausstattung Beschreibung

- # Zweifamilienhaus
- # Baujahr 1962
- # Grundstück 526 m<sup>2</sup>
- # Wohnfläche ca. 210 m<sup>2</sup>
- # 8 Zimmer
- # Terrasse mit Glasüberdachung (ca. 2022)
- # Balkon
- # Einbauküche
- # Kachelofen im Wohnzimmer
- # 2 Badezimmer
- # 1 Gäste WC
- # Großteil 3-fach-Verglasung
- # Parkett, Laminat, Teppich, Fliesen
- # Ölzentralheizung Viessmann 2022
- # Dachgeschossausbau ca. in den 80ern
- # Vollunterkellerung
- # Doppelgarage
- # Pergola



Außenansicht



Einfahrt



Garderobe EG



Garderobe EG



Flur EG



Wohnen EG



Wohnen EG



Wohnen EG



Terrasse



Terrasse



Gartenbilder



Gartenbilder



Gartenbilder



Gartenbilder



Gartenbilder



Gartenbilder



Pergola



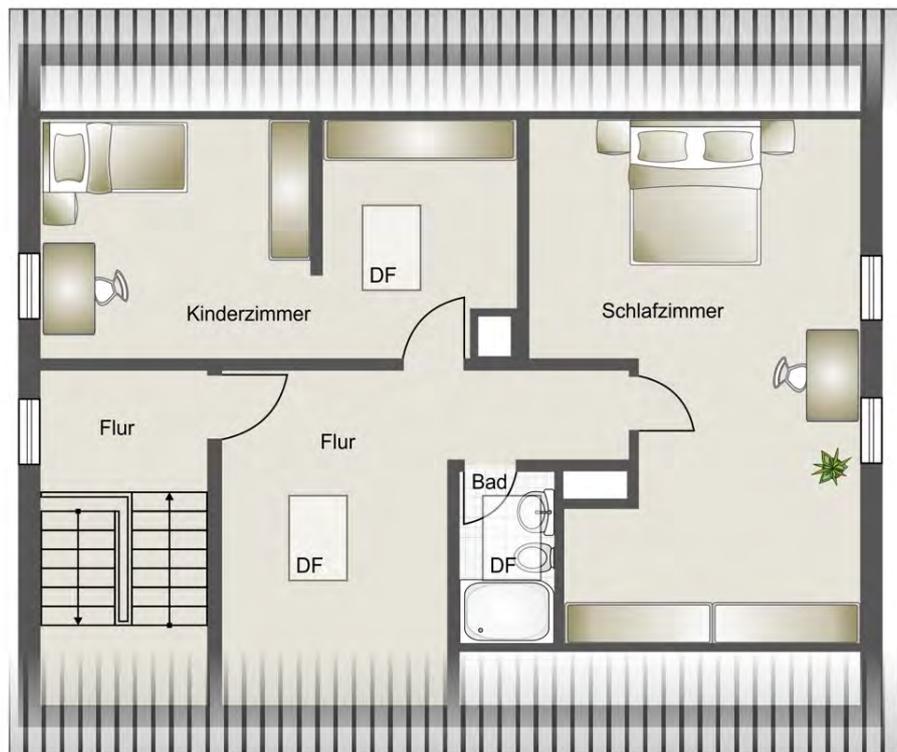
Pergola



Grundriss EG.jpg



Grundriss OG.jpg



Grundriss DG.jpg



## Ihr Ansprechpartner

**Herr Thorsten Kunder**

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1

89340 Leipheim

Telefon: 08221200540

Fax: 08221200541

Mobil: 017631058158

E-Mail:

[t.kunder@excellence-maklerhaus.de](mailto:t.kunder@excellence-maklerhaus.de)

Web: [www.ex-ma.de](http://www.ex-ma.de)

### Rechtshinweis

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen wir daher jegliche Haftung aus. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.