Göttfried Immobilien

EXPOSÉ

Kapitalanleger aufgepasst! Neubau am Pfuhler Kapellenberg - bis zu 49% AfA in den ersten 10 J.



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 89233 Neu-Ulm
Baujahr: 2028
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 65,32 m²
Nutzfläche (ca.): 6 m²
Etage: 1
Anzahl Etagen: 3
Aufzug: Personenaufzug

Kaufpreis € 408.300,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40 ° 89250 Senden ° Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Neu-Ulm
> 2 Zimmer
> 65,32 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11426



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	89233 Neu-Ulm, Lupinenweg 22
Baujahr	2028
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	65,32 m²
Nutzfläche (ca.)	6 m²
Kaufpreis	408.300,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Kauf 28.000,- € / Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Luftwärmepumpe
Energieausweis Baujahr	2028
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Gartenfläche (ca.)	36 m²
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	12,70 m²
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Laminat, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
klimatisiert	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	Herbst 2028

Objektbeschreibung:

++ EXKLUSIVES NEUBAUPROJEKT IN BESTLAGE VON NEU-ULM/PFUHL - KFW-BAUWEISE 40 MIT QNG-STANDARD (zertifiziert) ++

In einer der beliebtesten Wohnlagen von Neu-Ulm/Pfuhl, am attraktiven Kapellenberg, entsteht ein weiteres hochwertiges Neubauprojekt der Firma MR aus Öpfingen. Das moderne Mehrfamilienhaus umfasst insgesamt 12 altersgerechte Eigentumswohnungen, die durch eine durchdachte Architektur, zeitgemäße Ausstattung und eine besonders energieeffiziente Bauweise überzeugen.

Das Gebäude wird in hochwertiger Massivbauweise nach dem Effizienzhausstandard KfW 40 mit QNG-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) errichtet. Dieser anspruchsvolle energetische Standard vereint Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und zukunftsorientierte Bauqualität und schafft damit ideale Voraussetzungen für langfristig niedrige Energiekosten und einen hohen Wohnkomfort.

Das Mehrfamilienhaus erstreckt sich über drei Wohngeschosse sowie ein Untergeschoss mit privaten Kellerräumen, Technikraum, Fahrradabstellmöglichkeiten und den Garagen. Insgesamt stehen 10 Garagen sowie 6 Außen-Stellplätze zur Verfügung.

Ein moderner Personenaufzug verbindet sämtliche Wohnebenen komfortabel mit dem Untergeschoss und ermöglicht einen bequemen, barrierearmen Zugang zu den Wohnungen sowie den Keller- und Garagenbereichen. Damit eignet sich das Wohnkonzept sowohl für jüngere als auch für ältere Generationen.

Besonderes Augenmerk wird auf eine moderne und energieeffiziente Gebäudetechnik gelegt. Die Beheizung erfolgt über eine zeitgemäße Speicherwärmepumpe. Ein innovatives System zur individuellen Raumklimaregelung ermöglicht eine präzise und komfortable Steuerung von Heizung, Kühlung und Lüftung in den einzelnen Räumen. Zusätzlich verfügen die Badezimmer über eine angenehme Fußbodenheizung.

Die hochwertige Bauausführung mit dreifach isolierverglasten Kunststofffenstern und modernen Baumaterialien trägt zu einer hervorragenden Energieeffizienz und einem angenehmen, ausgeglichenen Wohnraumklima bei.

Auch die Außenbereiche überzeugen durch eine gelungene Kombination aus Komfort und Privatsphäre. Die Erdgeschosswohnungen verfügen jeweils über einen eigenen Gartenanteil zur persönlichen Nutzung - ideal für entspannte Stunden im Freien. Die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss bieten attraktive, teilweise überdachte Balkone und Loggien. Durch die architektonisch geschickt zurückversetzte Gestaltung entstehen geschützte Außenbereiche mit einem hohen Maß an Privatsphäre.

Ob zur Eigennutzung oder als wertbeständige Kapitalanlage - dieses Neubauprojekt vereint eine begehrte Wohnlage, nachhaltige Bauqualität, moderne Technik und zeitgemäßen Wohnkomfort. Eine Musterwohnung im aktuellen Bauprojekt "Lupinenweg 19" steht ab Anfang Dezember

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40 ° 89250 Senden
Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de



2026 zur Verfügung.

Attraktive Steuervorteile für Kapitalanleger!
Profitieren Sie von attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten von bis zu 49 % innerhalb der ersten zehn Jahre. Durch die Kombination der degressiven Neubauabschreibung von 5 % und der Sonderabschreibung für förderfähige Neubauten im QNG-Standard können sich für Kapitalanleger interessante steuerliche Vorteile ergeben. Die tatsächliche Abschreibung hängt von den individuellen und gesetzlichen Voraussetzungen ab.

Ausstattung:

* KFW-BAUWEISE 40 MIT QNG-STANDARD (zertifiziert)
*Speicherwärmepumpe
Präzise und komfortable Regelung der Raumluft
(Heizung, Kühlung, Lüftung) - individuell je Raum
*großzügige Terrassen/Balkone/Loggien (teilüberdacht)
*Personenaufzug
*Kellerräume und Abstellräume
*dreifach-verglaste Kunststofffenster
*hochwertige Bodenbeläge (nach Auswahl)
*elektrische Beschattung im Wohnbereich
*Video-Türsprechanlage
*flexible Grundrissgestaltung
*Garagen- u. Außenstellplätze

Lagebeschreibung:

Dieses Neubauprojekt befindet sich am sogenannten "Neu-Ulmer Michelsberg", am "Kapellenberg" in Pfuhl.
Der Ort ist mit rund 10.000 Einwohnern seit Jahren "das" umschwärmte Gebiet.
Die stadtnahe Vorortslage mit einer vollständigen Infrastruktur und kurzen Wegen ist Kennzeichen dieses Ortsteils. Lebensmittelgeschäfte, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken uvm. decken den täglichen Bedarf.
Die Ulmer und Neu-Ulmer Innenstädte sind in wenigen Minuten mit dem Auto (ca. 10 Min.) und mit dem Fahrrad (ca. 15 Min.) zu erreichen.
Natürlich ist auch ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz vorhanden.
Selbstverständlich ist auch an Ihre Freizeit gedacht: Das Pfuhler Ried (praktisch vor der Tür), das Ulmer Naherholungsgebiet Friedrichsau, der Pfuhler Badesee sowie zahlreiche Möglichkeiten zum Joggen, Wandern und Fahrradfahren machen diese Gegend lebenswert. Das Ulmer und Neu-Ulmer Angebot an Bars, Restaurants, Cafés, Kinos etc. lassen garantiert keine Langeweile aufkommen.

Sonstiges:

Diese Wohnung (Nr. 3) befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine 12,7 m² große Süd-Terrasse und einen Gartenanteil mit ca. 36 m² Fläche.

Das Bauprojekt ist mit der Stadt Neu-Ulm abgestimmt und befindet sich in der Genehmigungsphase.
Geplanter Baubeginn: Frühjahr 2027
Bauzeit: 16-18 Monate

Der hier dargestellte Grundriss sowie die Ansichten dienen als Planungsgrundlage. Persönliche Wünsche können ggf. noch berücksichtigt werden.
Hinweis: Angebotsvorbehalt
In diesem Exposé dargestellte Einrichtungsgegenstände, Illustrationen, Computergrafiken sowie die in den Grundrissplänen dargestellte Möblierung, Küchen und Austattungen in den Abbildungen haben nur beispielhaften Charakter und sind kein Vertragsgegenstand. Maßgeblich sind ausschließlich die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag. Alle Angaben erfolgen nach besten Wissen und Gewissen. Druckfehler, Irrtümer sowie Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.
Grundrisse und Visualisierungen sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Exposé entsprechen dem Planungsstand Oktober 2026.

Haben Sie weitere Fragen? Gerne erörtern wir alle weiteren Details im persönlichen Gespräch. Viele weitere Immobilienangebote erhalten Sie auf www.goettfried-immobilien.de. Wir stehen Ihnen auch gerne bei Verkauf, Vermietung oder Verwaltung bestehender Immobilien zur Verfügung. Sprechen Sie mit uns!

Das komplette Angebot an freien Wohnungen ersehen Sie tagesaktuell auf der jeweiligen Projektseite unter www.goettfried.immo auf der Unterseite "Neubau".

Objektbilder:



Süd Ansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

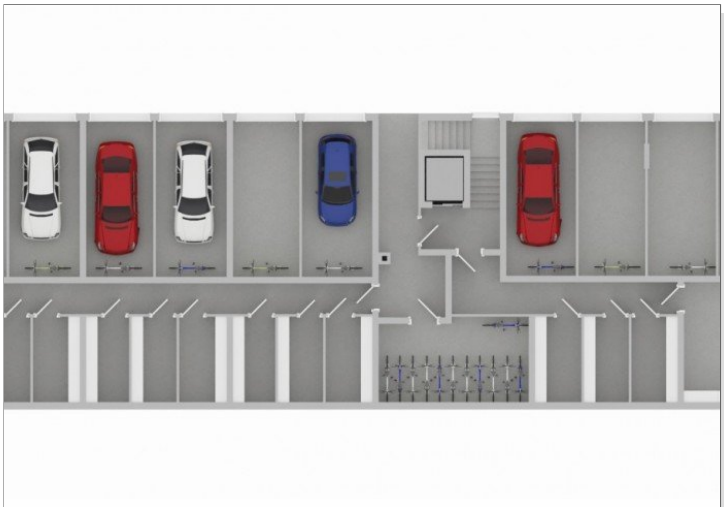
Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Neu-Ulm
> 2 Zimmer
> 65,32 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11426





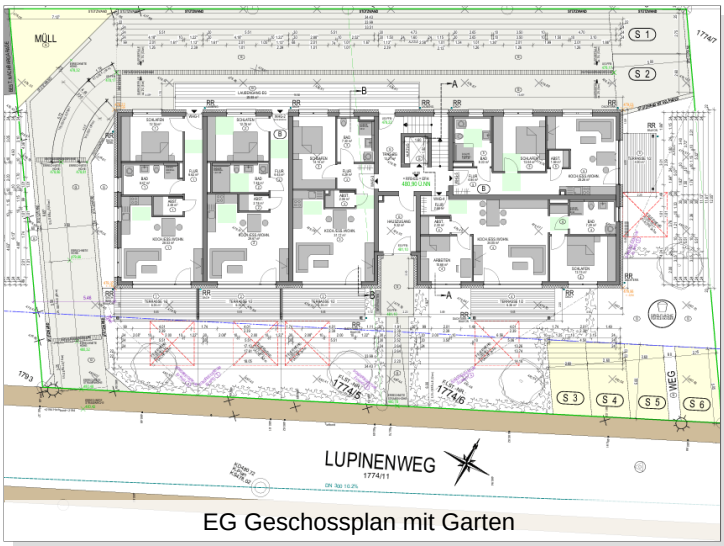
Nord Ansicht



Geschossübersicht_UG



Geschossübersicht_EG



EG Geschossplan mit Garten



Geschossübersicht_OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40 ° 89250 Senden
Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Neu-Ulm
> 2 Zimmer
> 65,32 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11426





WHG 3

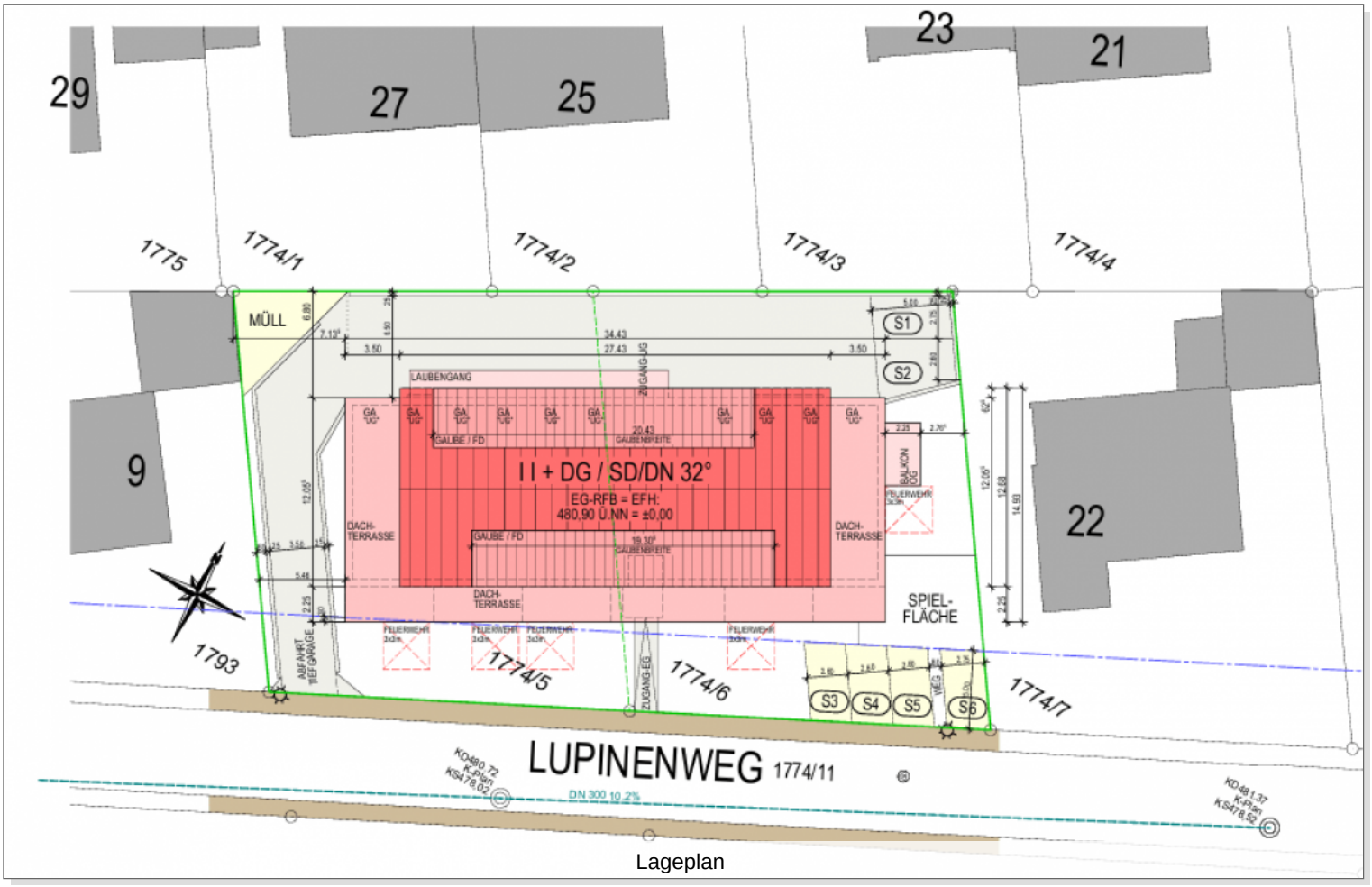
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40 ° 89250 Senden
Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Neu-Ulm
> 2 Zimmer
> 65,32 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11426





Lageplan

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40 ° 89250 Senden
Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

Eckdaten

> Erdgeschosswohnung
> Neu-Ulm
> 2 Zimmer
> 65,32 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11426



Ansprechpartner:



Herr Rick-Steven Göttfried

Telefon: 07 307 - 99 99 20
Mobil: 0160 966 18708
E-Mail: goettfried@goettfried-immobilien.de

Firmendaten:

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40
89250 Senden

Tel.: +49 (0) 07307 - 99 99 20
E-Mail: info@goettfried-immobilien.de
Internet: www.goettfried-immobilien.de

Geschäftsführer:
Rick-Steven Göttfried

Registergericht:
Amtsgericht Memmingen

Registernummer:
HRB 15565

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE290925333

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das Ordnungsamt der Stadt Ulm.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026