Göttfried Immobilien

EXPOSÉ

Neues Bauprojekt (QNG-Bauweise) mit 12 Wohnungen am Pfuhler Kapellenberg in Kürze!

ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 89233 Neu-Ulm

Baujahr: 2027

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 79 m²

Nutzfläche (ca.): 4,24 m²

Etage: 1

Anzahl Etagen: 3

Aufzug: Personenaufzug

Kaufpreis € 487.200,-

© 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
> 3 Zimmer
> 79 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11397

Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	89233 Neu-Ulm
Baujahr	2027
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	79 m²
Nutzfläche (ca.)	4,24 m²
Kaufpreis	487.200,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Kauf 28.000,- € / Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis Baujahr	2027
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Befeuerung	Elektro
klimatisiert	ja
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
barrierefrei	ja
Zustand	Erstbezug
bezugsfrei ab	Frühjahr 2028

Objektbeschreibung:

++Lukrative Steuervorteile für Kapitalanleger aufgrund QNG-Bauweise++

Wohnen in der Traumlage von Pfuhl! Am beliebten Kapellenberg in Neu-Ulm, Pfuhl wird gerade dieses attraktive Neubauprojekt "Lupinenweg" fertiggestellt, bestehend aus 15 Wohnungen, aufgeteilt auf zwei Mehrfamilienhäuser.
Alle Wohnungen sind bereits verkauft! Lassen Sie sich bereits vormerken für das neue Bauprojekt in unmittelbarer Umgebung am Kapellenberg.

Das neue Bauprojekt wird auch nach hohem energetischen Standard in Massivbauweise erbaut werden.
Geplant sind 10 Wohnungen auf drei Etagen verteilt, ein Untergeschoss mit verbundenen Garage, Kellerräume, Technikräume und Fahrradräume. Es werden 2 - 5 Zimmervarianten vorgesehen. Mit einem Personenaufzug gelangen Sie bequem und sicher sowohl auf Ihre Wohnebene, als auch ins Untergeschoss. Für jede Wohnung ist mindestens ein Garagenstellplatz vorgesehen. Weitere Stellplätze (Außenstellplätze) können je nach Verfügbarkeit dazu erworben werden.

Die Wohnhäuser werden mittels einer zeitgemäßen Speicherwärmepumpe beheizt. Die Wohnungen sind im Badezimmer mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.
Die Bauweise sorgt mit hochwertiger Bauausführung und modernen Baumaterialien für geringe Energiekosten und ein sehr angenehmes Wohnraumklima.

Ausstattung:

*großzügige Balkone und Terrassen
*Personenaufzug
*Kellerräume und Abstellräume
*KfW 40-Standard
*Speicherwärmepumpe
Präzise und komfortable Regelung der Raumluft
(Heizung, Kühlung, Lüftung) - individuell je Raum
*dreifach-verglaste Kunststofffenster
*hochwertige Bodenbeläge (nach Auswahl)
*elektrische Jalousien im Wohnbereich, ansonsten elektr. Rollläden
*Video-Türsprechanlage
*Garagen- u. Außenstellplätze
*uvm.

Lagebeschreibung:

Dieses Neubauprojekt befindet sich am "Neu-Ulmer Michelsberg", dem sogenannten "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

© 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
> 3 Zimmer
> 79 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11397

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:

Das Bauprojekt umfasst 10 Wohnungen. Mit dem Verkauf werden wir im Oktober 2026 beginnen.
Lassen Sie sich vormerken!

Der hier dargestellte Grundriss sowie die Ansichten betreffen das bereits verkaufte Bauprojekt und dienen als Musterprojekt.

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!

Objektbilder:

Außenansicht

Ansicht Garten Haus 2+1

Ansicht Eingangsbereich Haus 2+1

Ansicht Balkon Haus 2

© 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
> 3 Zimmer
> 79 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11397

Innenansicht Beispiel

Innenansicht Beispiel

Wohnzimmer

Innenansicht Beispiel

© 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
> 3 Zimmer
> 79 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11397

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