

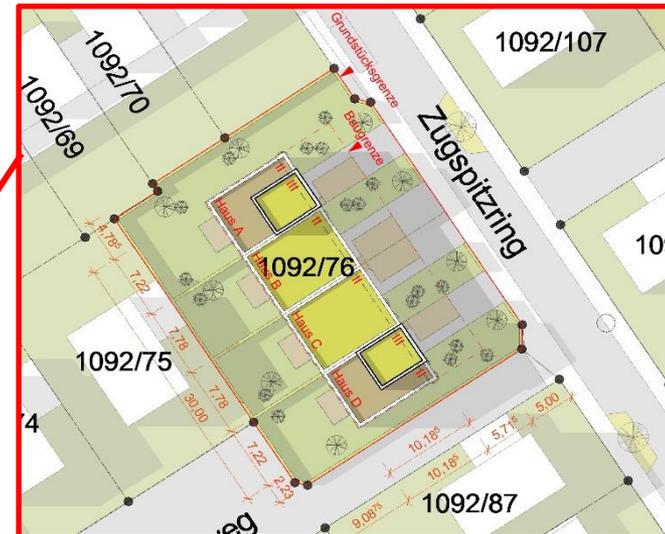


NEU-ULM LUDWIGSFELD |
ULMER HOFGUT
EXPOSÉ

INHALT

| | |
|---------------------------------------|------------|
| LAGE | S. 3 - 4 |
| PROJEKTBECHREIBUNG | S. 5 – 6 |
| AUFLAGEN AUS DEM BEBAUUNGSPLAN | S. 7 |
| AUSSTATTUNG / ENERGIEAUSWEIS | S. 8 - 9 |
| HAUS A – GRUNDRISSE RESERVIERT | S. 10 - 14 |
| HAUS B – GRUNDRISSE | S. 15 - 18 |
| HAUS C – GRUNDRISSE RESERVIERT | S. 19 - 22 |
| HAUS D – GRUNDRISSE | S. 23 - 27 |
| GESAMTÜBERSICHT | S. 28 |
| ZAHLUNGSPLAN | S. 29 |
| GEBÄUDESCHNITTE | S. 30 - 32 |
| KONTAKT | S. 33 |

LAGEPLAN



Zugspitzring
Baufeld WA7 Süd
89231 Neu-Ulm Ludwigsfeld

LAGE

Die große Kreisstadt Neu-Ulm liegt an der westlichen Grenze Bayerns am rechten Donauufer, gegenüber der zu Baden-Württemberg gehörenden Großstadt Ulm. Nach Augsburg und Kempten ist Neu-Ulm die drittgrößte Stadt des Regierungsbezirks Schwaben.

Drei Kilometer südlich des Stadtzentrums befindet sich der Ortsteil Ludwigsfeld, welcher durch die Erschließung des Wohngebietes Wiley schon nahezu mit Neu-Ulm verbunden ist.

Der Ortskern sowie das Einkaufszentrum gegenüber des Wohngebietes Wiley sichern eine sehr gute Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Ebenso sind Apotheken, Ärzte und Physiotherapiepraxen u.v.m. vor Ort.

Neben einer Grundschule beherbergt Ludwigsfeld auch Kindertageseinrichtungen, Kindergärten und Kinderkrippen. Für ältere Menschen stehen Einrichtungen mit umfangreichen Dienstleistungen zur Verfügung.

Einen sehr großen Naherholungswert bietet außerdem der Ludwigsfelder Badesee mit großzügig angelegten Liegewiesen, Kinderspielplätzen und einem Kiosk. Aber auch die an die Iller angrenzenden Auwälder mit dem Wirtshaus und Biergarten Silberwald sind für Spaziergänger, Fahrradfahrer und Wanderer ein interessantes Ausflugsziel.

Weiterhin verfügt Ludwigsfeld über eine sehr gute Verkehrsanbindung und ist über zwei Bundesstraßen an das überregionale Straßennetz angebunden. Ebenso verkehren Stadt- und Linienbusse, welche das ÖPNV-Angebot vervollständigen.

PROJEKT | ULMER HOFGUT



PROJEKTBESCHREIBUNG

Die vier Reihenhäuser, zwei Endhäuser zweistöckig und zwei Mittelhäuser einstöckig, werden auf dem Baufeld WA 7 Süd des Ludwigsfelder Baugebietes „Ulmer Hofgut“, in moderner KfW 55 Bauweise errichtet.

Die Warmwasserbereitung erfolgt durch Photovoltaik und Gaszentralheizung. Jedes Haus erhält seine eigene Heizungs- und Elektroversorgung. Weiterhin wird ein Lüftungssystem eingebaut mit einer zentralen Einheit im Technikkeller.

Der Hauptzugang der vier Reihenhäuser erfolgt vom Zugspitzring aus, welcher auf der nordöstlichen Grundstücksseite verläuft.

Die Grundrisse der beiden Eck- und Mittelhäuser sind jeweils gleich, jedoch zueinander gespiegelt. Eine offene und moderne Raumgestaltung spiegelt sich auf den einzelnen Etagen wider, aber auch praktische Aspekte wurden nicht vernachlässigt.

Neben dem Technikraum verfügt das UG über einen Hauswirtschafts- und Abstellraum, welche über Lichtschächte belüftet werden können.

Die Küche und das Wohn-/Esszimmer im EG sind offen gestaltet. Im Bereich der Diele ist außerdem ein Gäste-WC vorhanden. Über die großflächigen Fensterelemente erreichen Sie die Holzterrasse und den Garten.

Zum 1. Obergeschoss gehören zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer und ein Bad, welches immer eine getrennte Dusche und Badewanne aufweist.

Die Eckhäuser haben zusätzlich ein 2. Obergeschoss mit einem Atelier und einer großen Dachterrasse.

Vor dem Haus wird eine Einzelgarage erstellt, vor der ein weiterer PKW geparkt werden kann.

AUFLAGEN AUS DEM BEBAUUNGSPLAN

Um den Festsetzungen des Bebauungsplans der Stadt Neu-Ulm Rechnung zu tragen, wird auf den Grundstücken C und D ein Gehrecht bestellt.

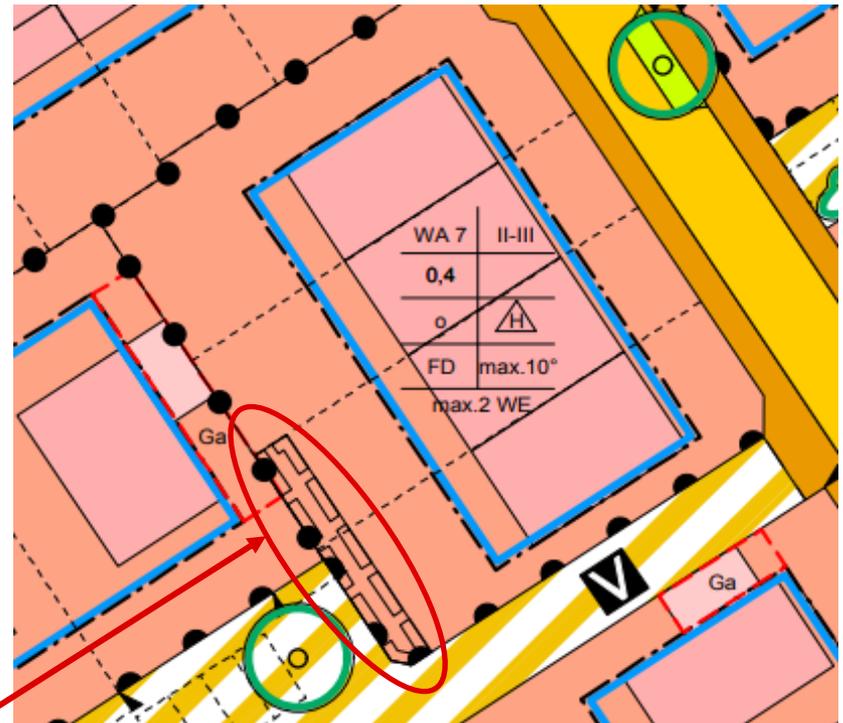
Dies hat den Hintergrund, dass auch den Eigentümern der Mittelhäuser die Möglichkeit gewährt wird, ihre Grünabfälle über den Garten zu entsorgen.

Die tatsächliche Ausführung des mit dem Recht belasteten Bereichs (Breite, Pflasterung etc.) wird von der S+K Projekte GmbH übernommen. Geplant ist ein gepflasterter Weg in der Breite von ca. 1 m, so dass die hiervon betroffenen Grundstücke soweit wie möglich in ihrer Größe erhalten bleiben.

Dieses Recht wird im Grundbuch dinglich gesichert.

SONSTIGE PLANZEICHEN

- St Flächen für Stellplätze
- Ga Flächen für Garagen und überdeckte Stellplätze
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen



AUSSTATTUNG

INKLUSIVE

- Garage mit Funkfernbedienung sowie ein Stellplatz auf dem Grundstück
- Terrasse EG mit Betonplatten / Dachterrasse (nur bei den Eckhäusern) mit Holzbodenbelag
- Parkettboden der Holzart Eiche
- Massivholztreppe der Holzart Eiche
- Fliesenboden in Bad und WC
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Badezimmer zusätzlich zur Fußbodenheizung mit Handtuchwärmer
- Badezimmer mit Sanitärgegenständen von namhaften Herstellern
- Fenster mit 3-facher Scheibenisolierverglasung
- Elektrisch betriebene Sonnenschutzjalousien im EG bzw. Rollläden im OG

OPTIONAL (GEGEN AUFPREIS)

- Smart-Home-Haustechniksteuerung
- Video-Wechselsprechanlage mit Farbdisplay

ENERGIEKENNWERTE

ENERGIEAUSWEIS

- Energieeffizienzklasse KfW 55
- Energiekennwert In Bearbeitung
- Energieausweistyp Bedarfsausweis
- Warmwasser in Energie Enthalten
- Heizungsart Zentralheizung
- Befeuerungsart Photovoltaik und Gastherme

HAUS A | REIHENECKHAUS - RESERVIERT

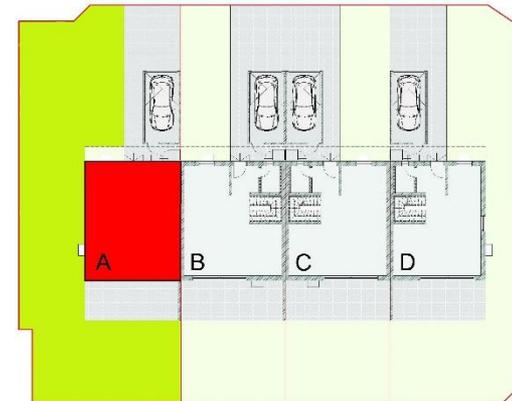


Haus A / Grundstück A

- Gesamtwohnfläche ca. 146 m²
- Grundstück ca. 349 m³

Kaufpreis 685.000,00 €

HAUS A | ERDGESCHOSS



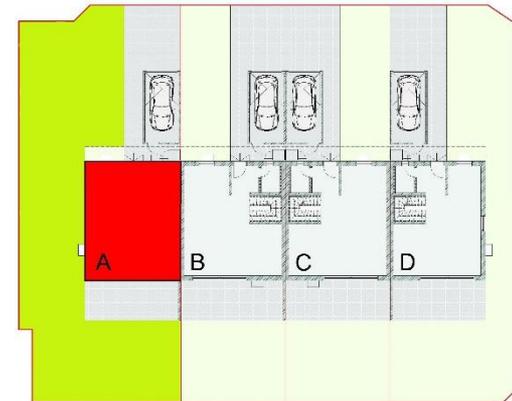
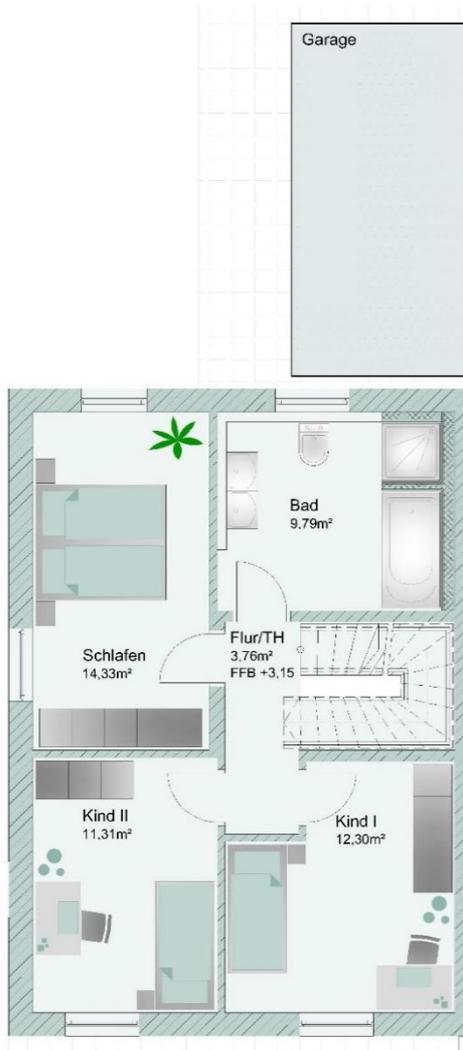
Haus A / Erdgeschoss

- Eingang ca. 4,49 m²
- WC ca. 2,80 m²
- Kochen, Essen, Wohnen ca. 39,69 m²
- Terrasse ca. 20,77 m² ca. 10,35 m²
(davon werden 50 % angerechnet)

Wohnfläche EG

ca. 57,33 m²

HAUS A | 1. OBERGESCHOSS

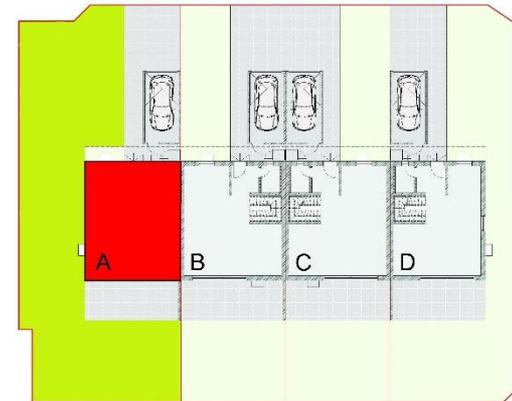
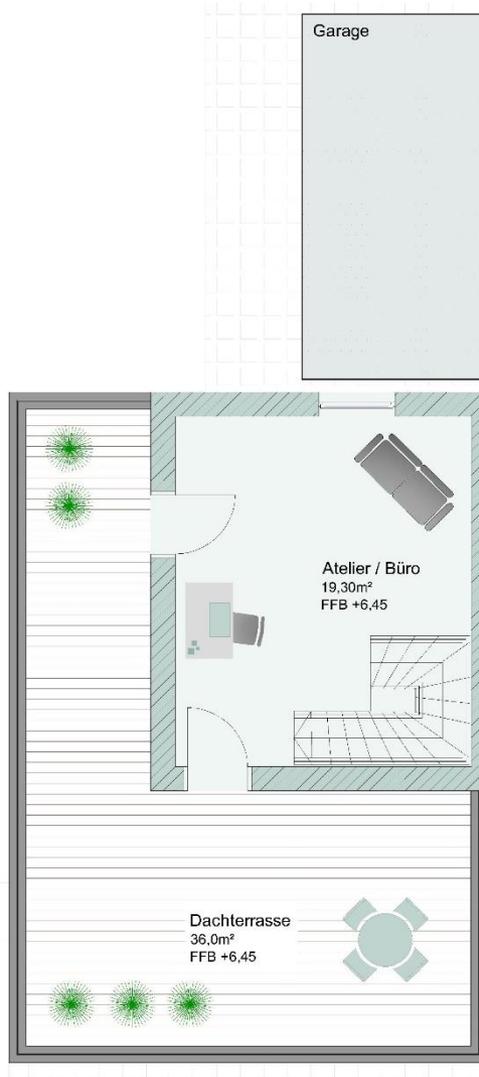


Haus A / 1. Obergeschoss

- Schlafen ca. 14,33 m²
- Bad ca. 9,79 m²
- Flur ca. 3,76 m²
- Kind I ca. 12,30 m²
- Kind II ca. 11,31 m²

Wohnfläche 1. OG ca. 51,49 m²

HAUS A | 2. OBERGESCHOSS

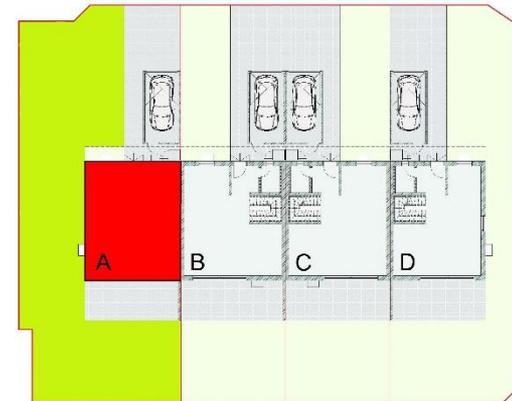
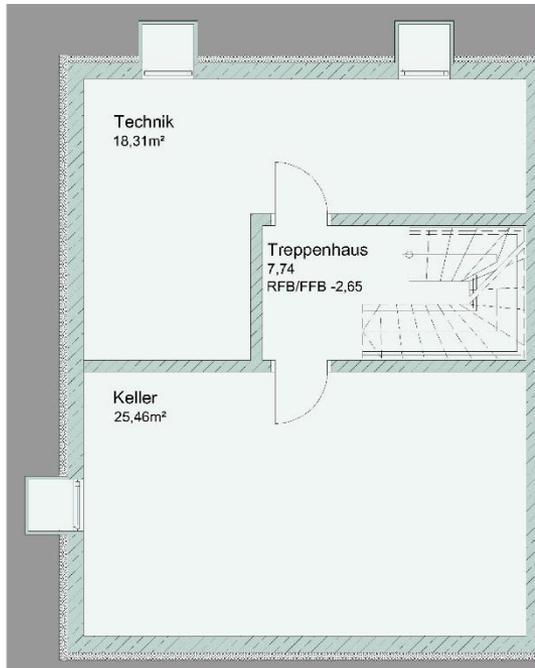


Haus A / 2. Obergeschoss

- Atelier / Büro ca. 19,30 m²
- Dachterrasse ca. 36,00 m² ca. 18,00 m²
(davon werden 50 % angerechnet)

Wohnfläche 2. OG ca. 37,30 m²

HAUS A | UNTERGESCHOSS



Haus A / Untergeschoss

- Technik ca. 18,31 m²
- Keller ca. 25,46 m²
- Treppenhaus / Flur ca. 7,74 m²

Wohnfläche UG ca. 51,51 m²

HAUS B | REIHENMITTELHAUS

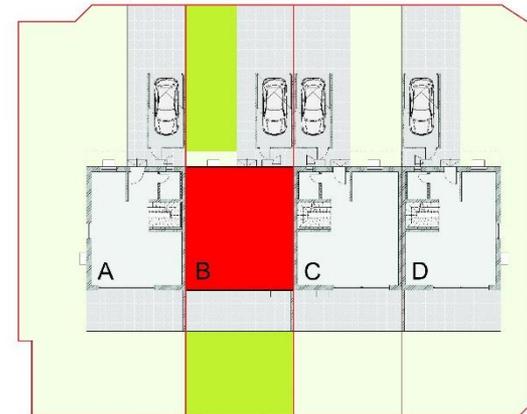


Haus B / Grundstück B

- Gesamtwohnfläche ca. 121 m²
- Grundstück ca. 233 m³

Kaufpreis 630.000,00 €

HAUS B | ERDGESCHOSS



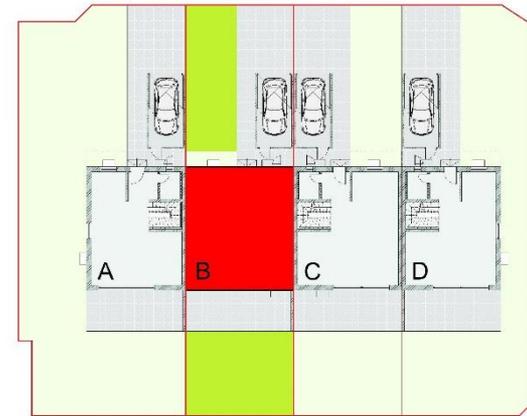
Haus B / Erdgeschoss

- Eingang ca. 4,20 m²
- WC ca. 2,80 m²
- Kochen, Essen, Wohnen ca. 46,31 m²
- Terrasse ca. 20,77 m² ca. 10,35 m²
(davon werden 50 % angerechnet)

Wohnfläche EG

ca. 63,66 m²

HAUS B | 1. OBERGESCHOSS

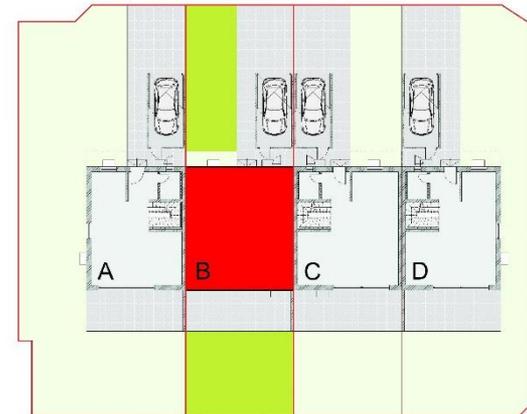
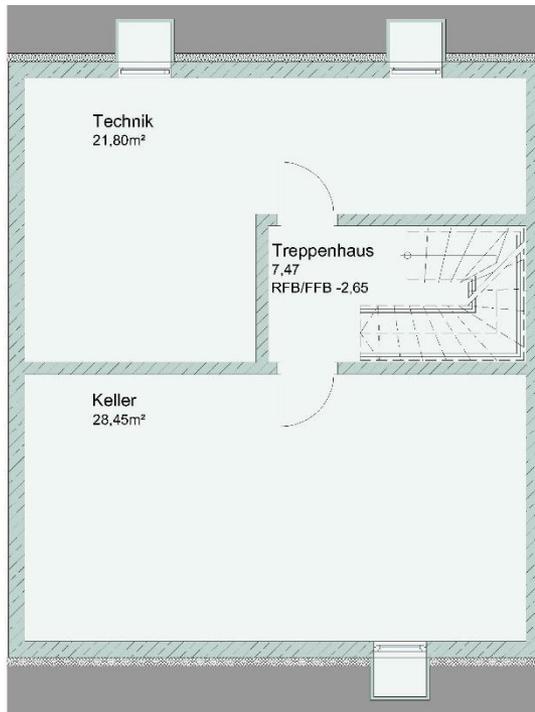


Haus B / 1. Obergeschoss

- Schlafen ca. 18,37 m²
- Bad ca. 9,59 m²
- Flur ca. 3,70 m²
- Kind I ca. 12,45 m²
- Kind II ca. 13,82 m²

Wohnfläche 1. OG ca. 57,39 m²

HAUS B | UNTERGESCHOSS



Haus B / Untergeschoss

- Technik ca. 21,80 m²
- Keller ca. 28,45 m²
- Treppenhaus / Flur ca. 7,74 m²

Wohnfläche UG ca. 57,99 m²

HAUS C | REIHENMITTELHAUS - RESERVIERT

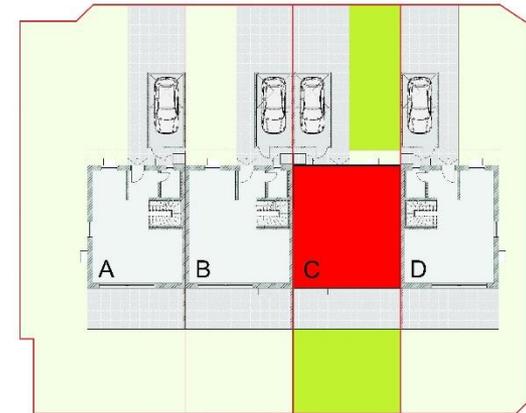
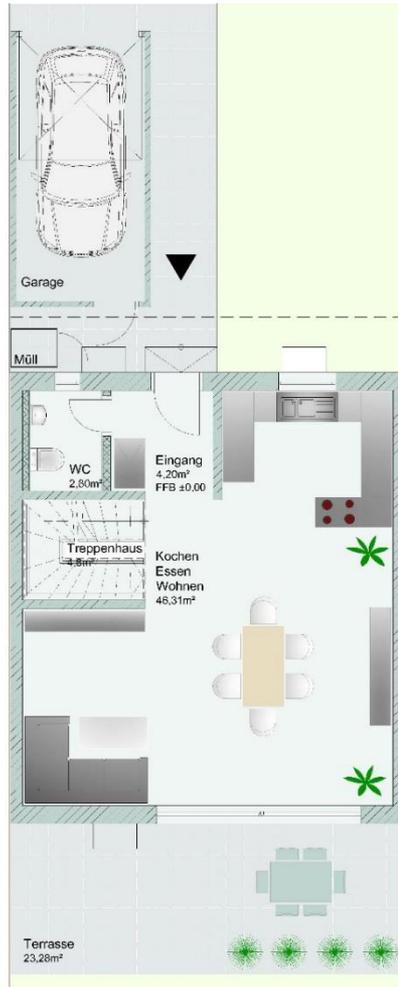


Haus C / Grundstück C

- Gesamtwohnfläche ca. 121 m²
- Grundstück ca. 233 m³

Kaufpreis 625.000,00 €

HAUS C | ERDGESCHOSS



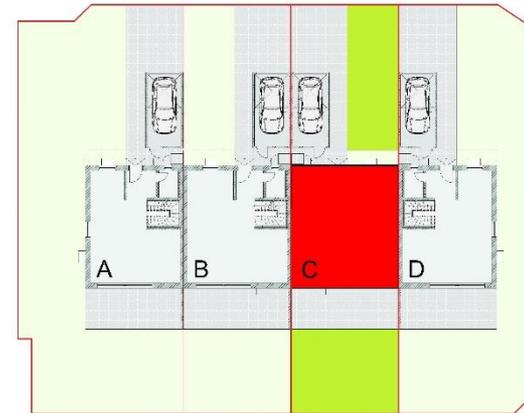
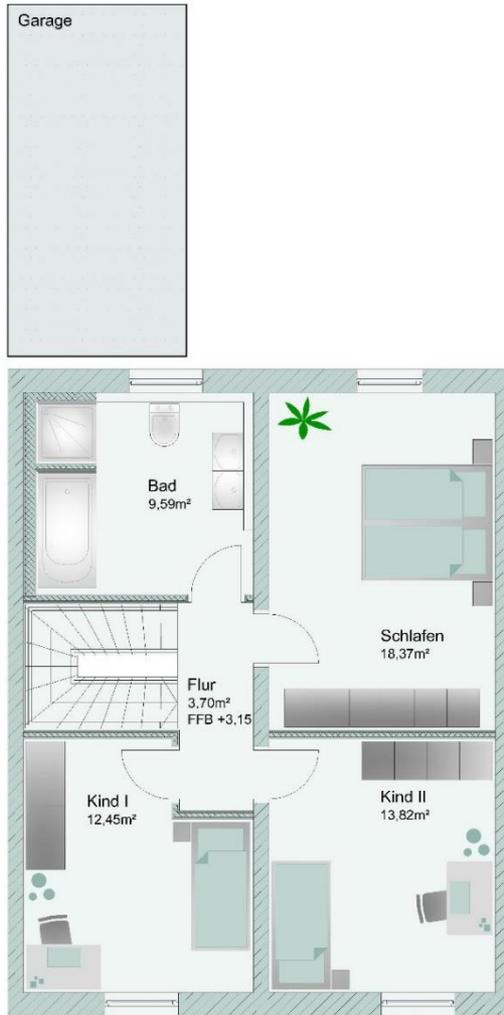
Haus C / Erdgeschoss

- Eingang ca. 4,20 m²
- WC ca. 2,80 m²
- Kochen, Essen, Wohnen ca. 46,31 m²
- Terrasse ca. 20,77 m² ca. 10,35 m²
(davon werden 50 % angerechnet)

Wohnfläche EG

ca. 63,66 m²

HAUS C | 1. OBERGESCHOSS

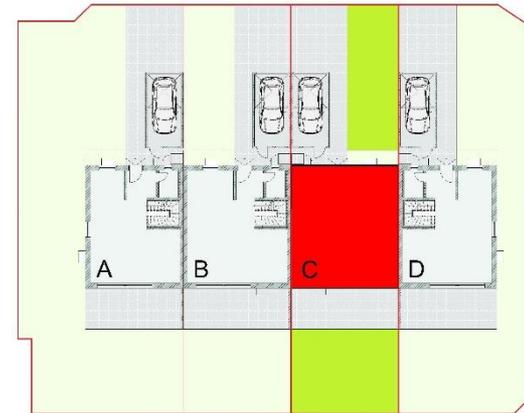
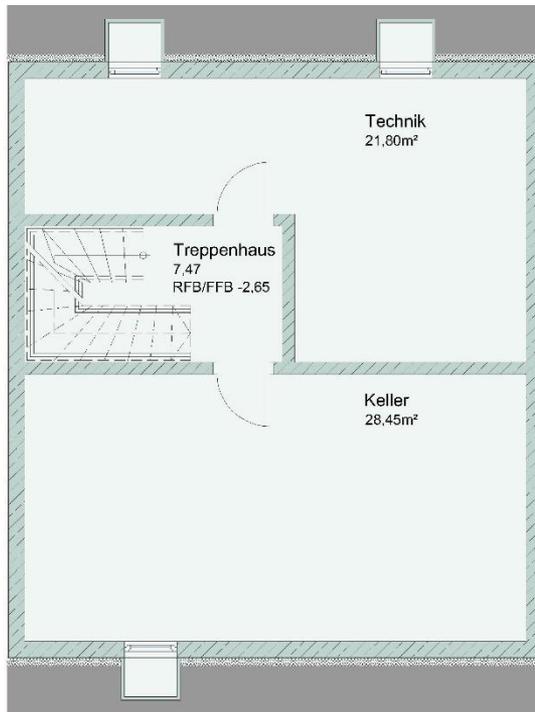


Haus C / 1. Obergeschoss

- Schlafen ca. 18,37 m²
- Bad ca. 9,59 m²
- Flur ca. 3,70 m²
- Kind I ca. 12,45 m²
- Kind II ca. 13,82 m²

Wohnfläche 1. OG ca. 57,39 m²

HAUS C | UNTERGESCHOSS



Haus C / Untergeschoss

- Technik ca. 21,80 m²
- Keller ca. 28,45 m²
- Treppenhaus / Flur ca. 7,74 m²

Wohnfläche UG ca. 57,99 m²

HAUS D | REIHENECKHAUS

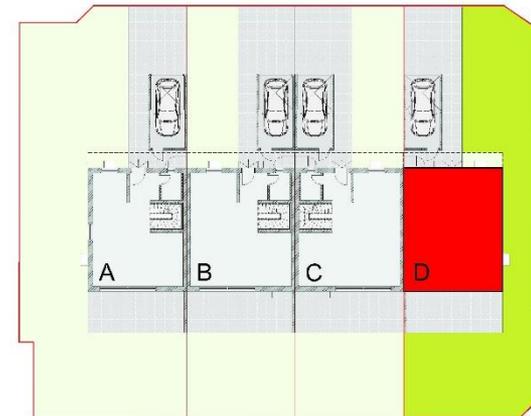


Haus D / Grundstück D

- Gesamtwohnfläche ca. 146 m²
- Grundstück ca. 282 m³

Kaufpreis 675.000,00 €

HAUS D | ERDGESCHOSS



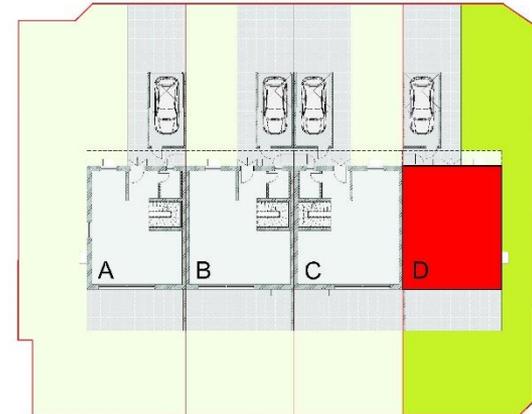
Haus D / Erdgeschoss

- Eingang ca. 4,49 m²
- WC ca. 2,80 m²
- Kochen, Essen, Wohnen ca. 39,69 m²
- Terrasse ca. 20,77 m² ca. 10,35 m²
(davon werden 50 % angerechnet)

Wohnfläche EG

ca. 57,33 m²

HAUS D | 1. OBERGESCHOSS

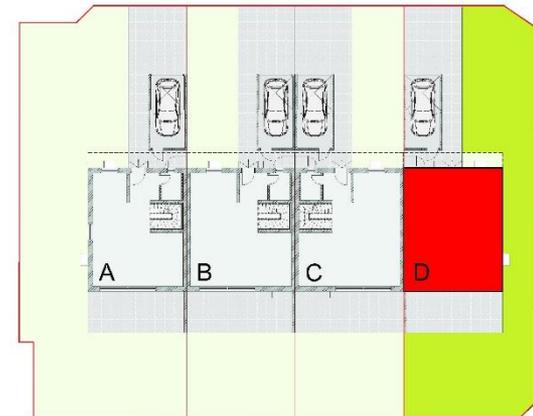


Haus D / 1. Obergeschoss

- Schlafen ca. 14,33 m²
- Bad ca. 9,79 m²
- Flur ca. 3,76 m²
- Kind I ca. 12,30 m²
- Kind II ca. 11,31 m²

Wohnfläche 1. OG ca. 51,49 m²

HAUS D | 2. OBERGESCHOSS

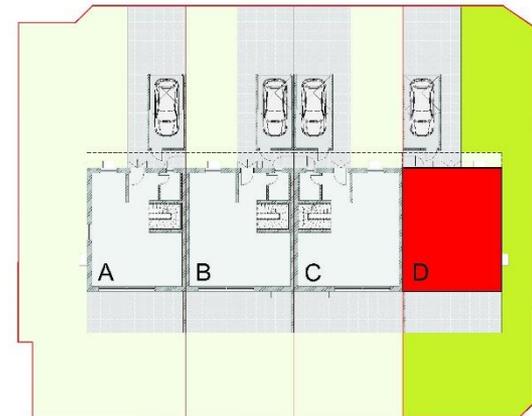
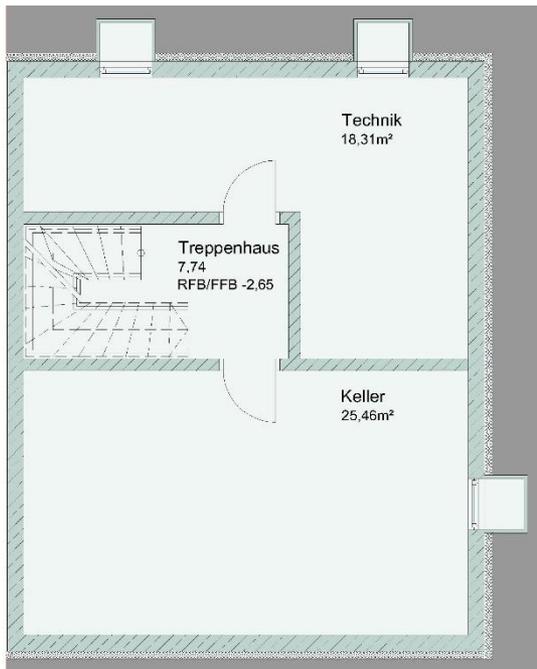


Haus D / 2. Obergeschoss

- Atelier / Büro ca. 19,30 m²
- Dachterrasse ca. 36,00 m² ca. 18,00 m²
(davon werden 50 % angerechnet)

Wohnfläche 2. OG ca. 37,30 m²

HAUS D | UNTERGESCHOSS



Haus D / Untergeschoss

- Technik ca. 18,31 m²
- Keller ca. 25,46 m²
- Treppenhaus / Flur ca. 7,74 m²

Wohnfläche UG ca. 51,51 m²

GESAMTÜBERSICHT

| Haus | Typ | Grundstück | WOHNFLÄCHE GEM. WOFLV. | KAUFPREIS (inkl. 19% MwSt.) |
|--------|------------|--------------------|------------------------|----------------------------------|
| Haus A | Eckhaus | 349 m ² | ca. 146 m ² | 685.000,00 € - RESERVIERT |
| Haus B | Mittelhaus | 233 m ² | ca. 121 m ² | 630.000,00 € |
| Haus C | Mittelhaus | 233 m ² | ca. 121 m ² | 625.000,00 € - RESERVIERT |
| Haus D | Eckhaus | 282 m ² | ca. 146 m ² | 675.000,00 € |



ZAHLUNGSPLAN

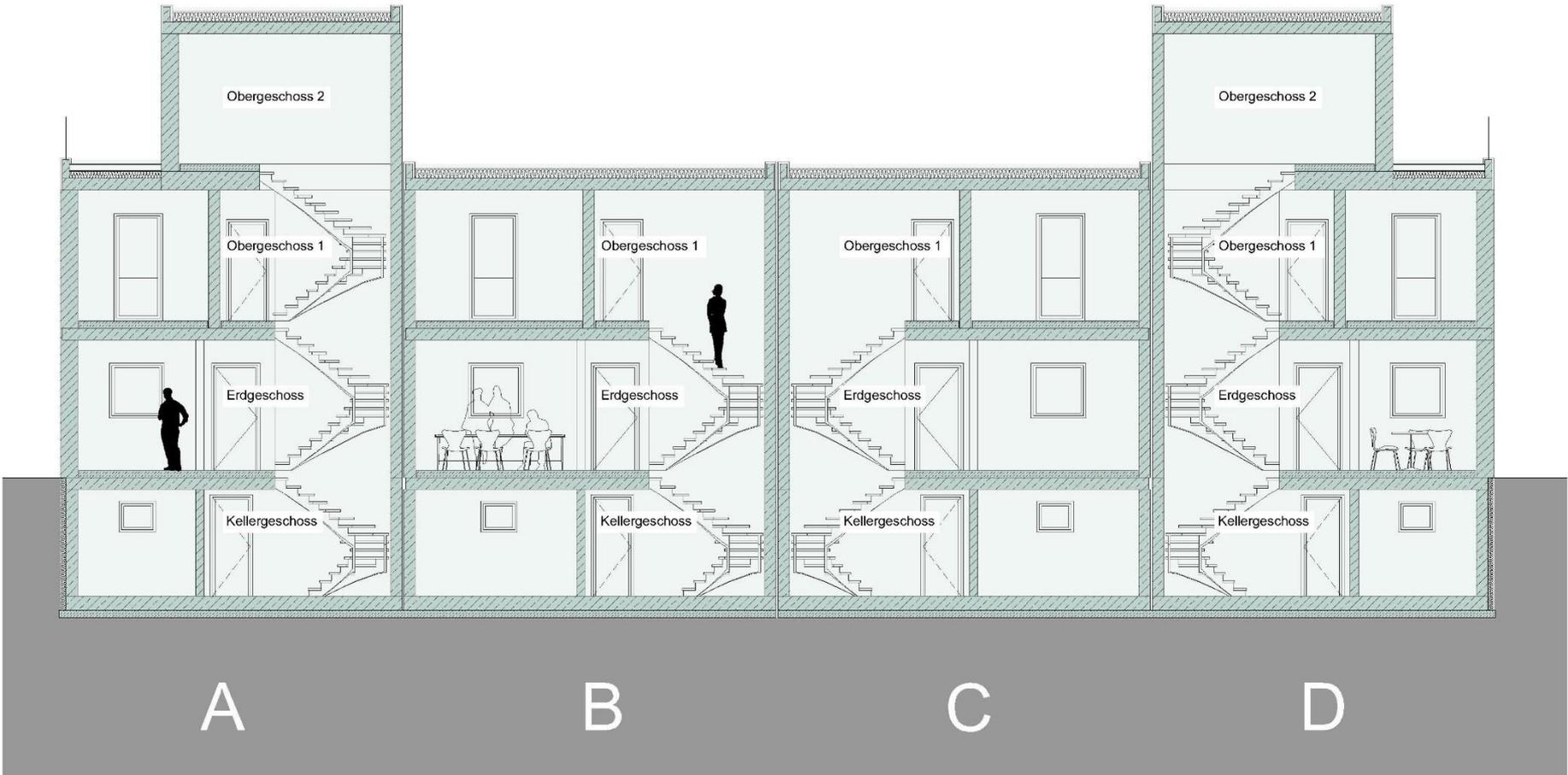
Die genannten Kaufpreise sind Festpreise inkl. 19 % MwSt. die sich im Falle von Lohn- und Materialpreiserhöhungen nicht verändern. Nicht enthalten sind Sonderwünsche, die jeweils gültige Grunderwerbsteuer sowie Notar- und Grundbuchkosten.

Der Kaufpreis ist gem. den gesetzlichen Bestimmungen nach folgendem Zahlungsplan zu begleichen:

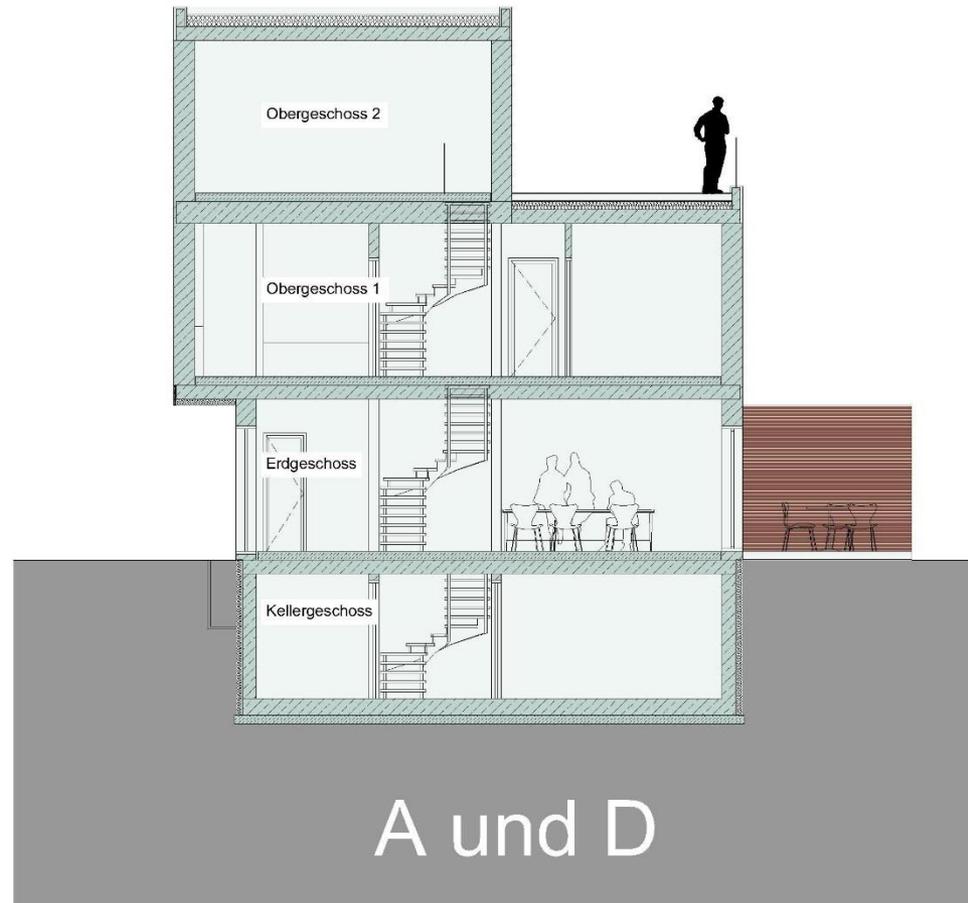
| | |
|--|----------|
| 1. Baugrundstück nach Beginn der Erdarbeiten | 25,0 % * |
| 2. nach Rohbaufertigstellung, einschließlich Zimmererarbeiten, Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen | 33,6 % |
| 3. Rohinstallation der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen sowie Fenstereinbau einschließlich der Verglasung | 13,3 % |
| 4. für den Innenputz, ohne Beiputzarbeiten, sowie für den Estrich und die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich | 9,1 % |
| 5. für die Fassadenarbeiten, nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe | 10,5 % |
| 6. nach vollständiger Fertigstellung | 3,5 % |
| 7. nach rechtzeitiger Fertigstellung ohne wesentliche Mängel | 5,0 % |

*Die erste Kaufpreisrate ist von 30,0 % auf 25,0 % reduziert, da der Erwerber ab dem 01.01.2009 5,0 % des Kaufpreises einbehalten darf. Die 5,0 % sind mit rechtzeitiger Herstellung ohne wesentliche Mängel zur Zahlung bei der letzten Kaufpreisrate fällig.

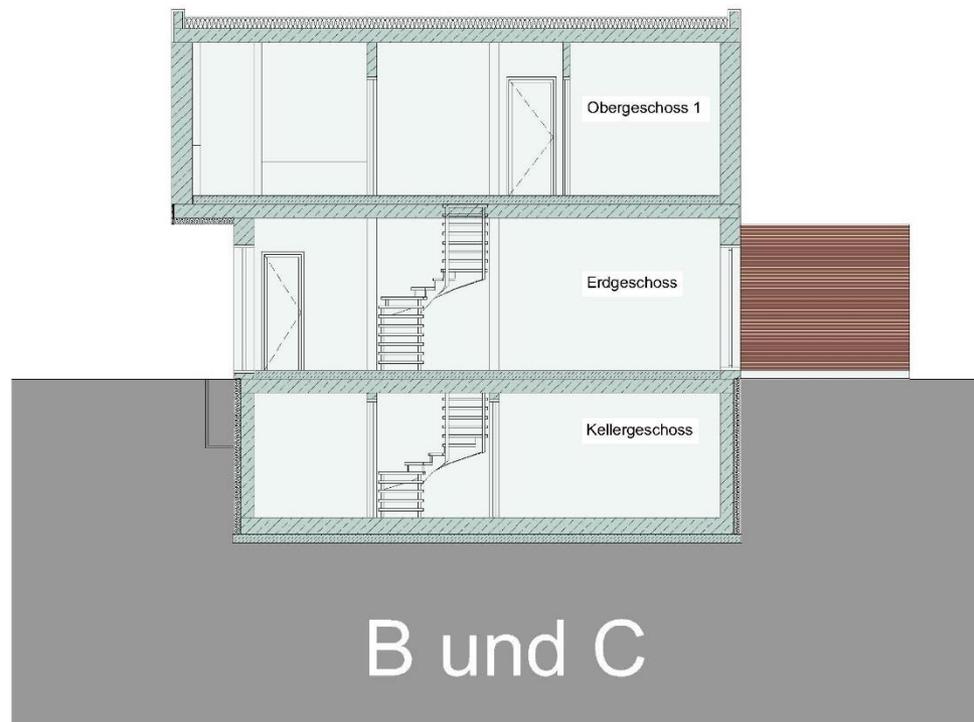
GEBÄUDESCHNITT



GEBÄUDESCHNITT



GEBÄUDESCHNITT



KONTAKT

S+K Projekte GmbH

Edisonallee 19

89231 Neu-Ulm

Tel. 0731 9225-0

Fax. 0731 9225-200

immobilien@scherr-klimke.de

www.suk-projekte.de

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Maike Oswald

Tel. 0731 9225-150

m.oswald@scherr-klimke.de

Geschäftsführer: Markus Mayr, Andreas Malucha

Registergericht: Amtsgericht Memmingen | Registernummer: HRB 15957

Angebots-/Haftungsvorbehalt: Alle Angaben wurden mit Sorgfalt zusammengestellt und entsprechen dem derzeitigen Planungsstand vom 10.04.2019. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Alle bildhaften Darstellungen sind beispielhaft und somit unverbindlich.