



Neu-Ulm/Gerlenhofen

Germanenstraße 1 + 3



Inhalt

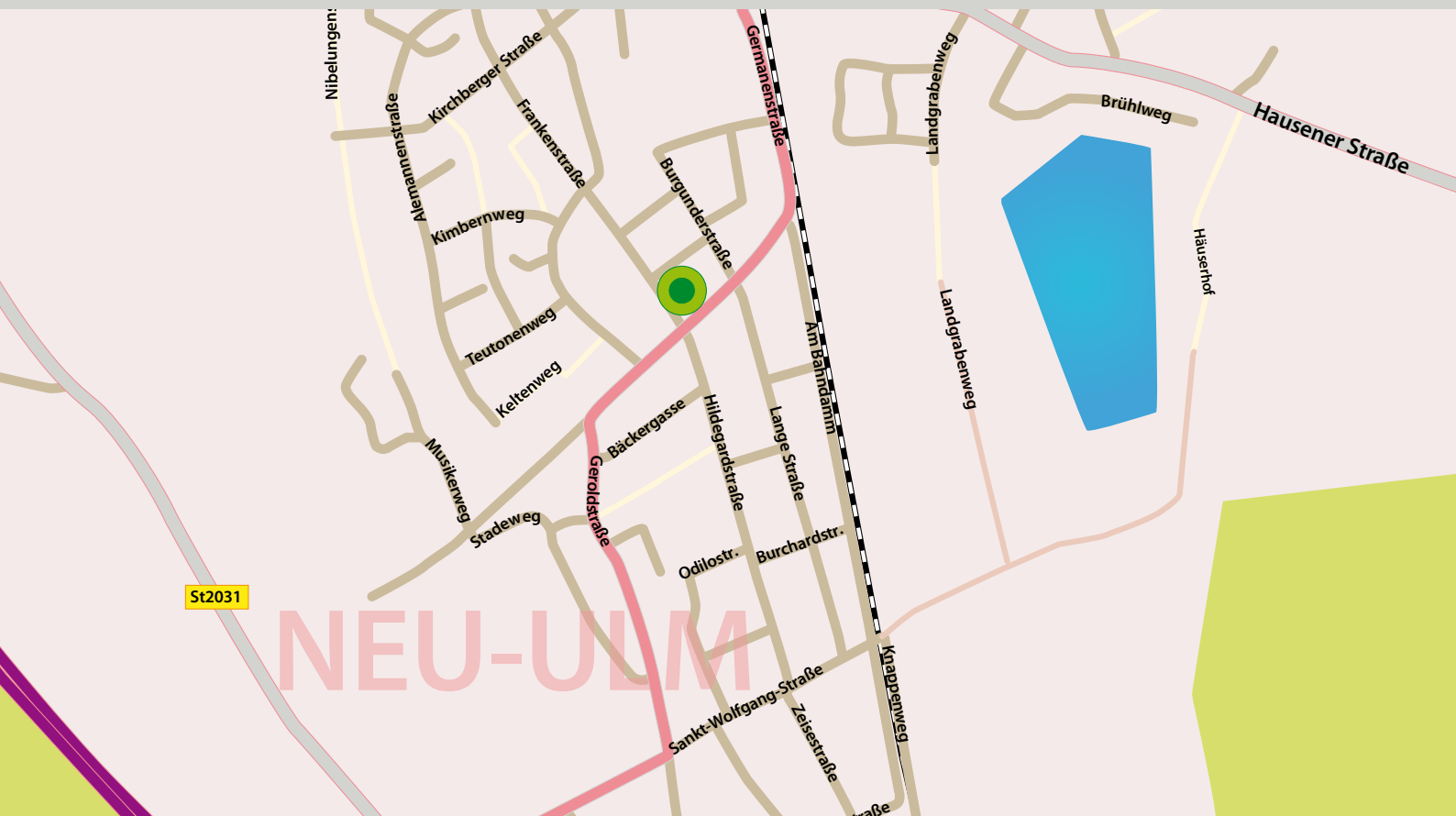
Lageplan des Objektes	4-5
Die Stadt Neu-Ulm	6-7
Das Objekt in Neu-Ulm, Gerlenhofen	8-13
Übersicht der Wohneinheiten	14-15
Die Grundrisse	16-25
Das Unternehmen Plusbau GmbH	26-27

Die Lage

Gerlenhofen in Neu-Ulm



LAGEPLAN DES OBJEKTES



Gerlenhofen ist einer von zwölf Stadtteilen der Kreisstadt Neu-Ulm, im Westen von Bayern. Gelegen zwischen Stuttgart und München ist Neu-Ulm Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben. Die Hochschulstadt mit etwa 53.000 Einwohnern liegt an der Westgrenze Bayerns an der Donau, gegenüber der durch ihr Münster bekannten Großstadt Ulm, mit 119.000 Einwohnern (Bundesland Baden-Württemberg). Neu-Ulm ist eine moderne und beliebte Wohn- und Arbeitsmetropole mit einer hervorragenden Infrastruktur, einer starken Wirtschaft und einem umfangreichen Freizeitangebot. Der Stadtteil Gerlenhofen liegt etwa sechs Kilometer südlich des Stadtzentrums. Dinge des alltäglichen Lebens, wie Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in nächster Nähe vorhanden. Gerlenhofen ist angebunden an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit einem Regionalbahnhof sowie weiteren Bushaltestellen, schnell gelangt man so ins Zentrum. Die aufstrebende Stadt Senden mit ihrem großen Einkaufszentrum ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

Zahlreiche Vereine in Gerlenhofen, darunter der Fußballverein Gerlenhofen 1932 e. V., ein Natur- und Umweltschutzverein, ein Tennisverein und die Freiwillige Feuerwehr Gerlenhofen e. V. beteiligen sich aktiv an der Lebensqualität des Ortes.

Gerlenhofen verfügt über eine Grundschule und einen Kindergarten. Hier leben Sie in einem beschaulichen Stadtteil mit einer idealen Anbindung an die Autobahnen A7 und A8 (beide über B 28).

Katholische Kirche „Maria, Königin des Himmels und der Erde“



Neu-Ulm

*Moderne junge Hochschulstadt
an der Donau*



Naherholungsziel: Ludwigsfelder See



Der Glasics-Park

Neu-Ulm ist eine aufstrebende, junge Stadt an der Donau mit einer familienfreundlichen Infrastruktur, einem großen Kultur- und Freizeitangebot und einer schönen, ländlichen Umgebung.

Viel Sehenswertes, zahlreiche Parkanlagen, ein großes Sportangebot, gesellige Feste und Märkte, schöne Badeseen und natürlich die Donau – all das macht Neu-Ulm attraktiv und lebenswert.



Wohnen in Neu-Ulm

Gerlenhofen, Germanenstraße 1+3

Das 1972 erbaute Mehrfamilienhaus befindet sich in ruhiger Lage im Neu-Ulmer Stadtteil Gerlenhofen.

Das Objekt umfasst 19 Wohnungen von ca. 35m² bis 84m², verteilt auf zwei Aufgänge.

Zum ersten Aufgang (Germanenstraße 1) zählen 11 Wohneinheiten, zum zweiten Aufgang (Germanenstraße 3) 8 Wohneinheiten. Alle Balkone und Dachterrassen sind südwestlich ausgerichtet.

Die Gesamtwohnfläche umfasst ca. 1.288 m².

Das Objekt wurde in den letzten Jahren fortlaufend modernisiert. Die Hofanlage wurde neu gestaltet, die Heizungsanlage 2005 und alle Wasserleitungen im Untergeschoss 2013 erneuert.

Das Haus, inklusive der 10 Einzelgaragen sowie 7 Stellplätze, ist nachhaltig und voll vermietet.

Zur weiteren Ausstattung gehören:

- Laminat- und Teppichböden, Fliesen
- Kunststofffenster und Außenjalousien
- Einbauküchen/teilweise
- Zentralheizung
- Erdgas als Energieträger
- voll unterkellert

Die geplante Ergänzung durch einen repräsentativen Neubau unterstreicht zusätzlich die Werthaltigkeit der Anlage. Hier entstehen weitere 11 Wohnungen mit Terrassen, Balkonen und Loggien.



BESTAND UND NEUBAUPLANUNG



Das Mehrfamilienhaus



Hausansicht Eingangsseite Nordostflügel, Germanenstraße 1 und 3



Alle Balkone befinden sich in optimaler Südwest-Ausrichtung



links: Grundstück für die Errichtung
des Anbaus von neuen und modernen
Wohnungen



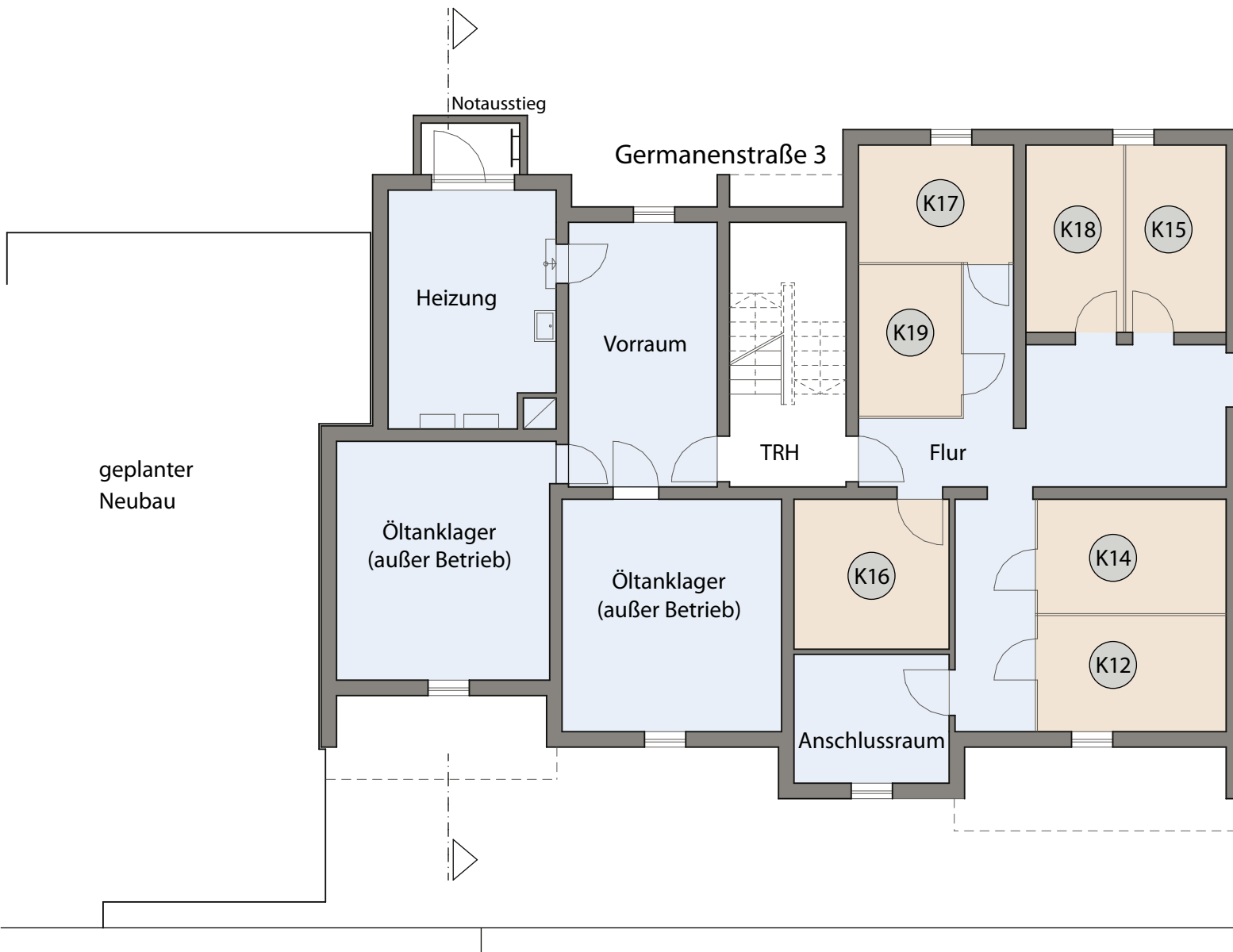
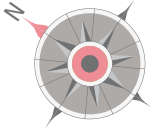
links: Balkon- und Dachterrassenseite
rechts: Seitenansicht





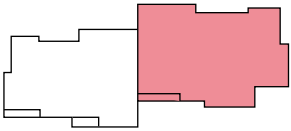
ÜBERSICHT WOHNHEINHEITEN

Haus 1, Germanenstraße 1	WE-Nr.	Art	Etage	m ²
TRH links	WE 1	2 ZKB mit Balkon	EG	63,56
TRH Mitte	WE 2	1 ZKB	EG	35,73
TRH rechts	WE 3	3 ZKB mit Balkon	EG	87,37
TRH links	WE 4	2 ZKB mit Balkon	1. OG	63,56
TRH Mitte	WE 5	1 ZKB	1. OG	35,73
TRH rechts	WE 6	3 ZKB mit Balkon	1. OG	87,37
TRH links	WE 7	2 ZKB mit Balkon	2. OG	63,56
TRH Mitte	WE 8	1 ZKB	2. OG	35,73
TRH rechts	WE 9	3 ZKB mit Balkon	2. OG	87,37
TRH links	WE 10	2 ZKB mit Dachterrasse	DG	73,18
TRH rechts	WE 11	2 ZKB mit Dachterrasse	DG	67,96
Haus 2, Germanenstraße 3	WE-Nr.	Art	Etage	m ²
TRH links	WE 12	3 ZKB mit Balkon	EG	86,41
TRH rechts	WE 13	2 ZKB mit Balkon	EG	70,58
TRH links	WE 14	3 ZKB mit Balkon	1. OG	86,41
TRH rechts	WE 15	2 ZKB mit Balkon	1. OG	70,58
TRH links	WE 16	3 ZKB mit Balkon	2. OG	86,41
TRH rechts	WE 17	2 ZKB mit Balkon	2. OG	70,58
TRH links	WE 18	2 ZKB mit Dachterrasse	DG	60,71
TRH rechts	WE 19	2 ZKB mit Dachterrasse	DG	55,48



ÜBERSICHTSPLAN KELLERAUFTEILUNGEN





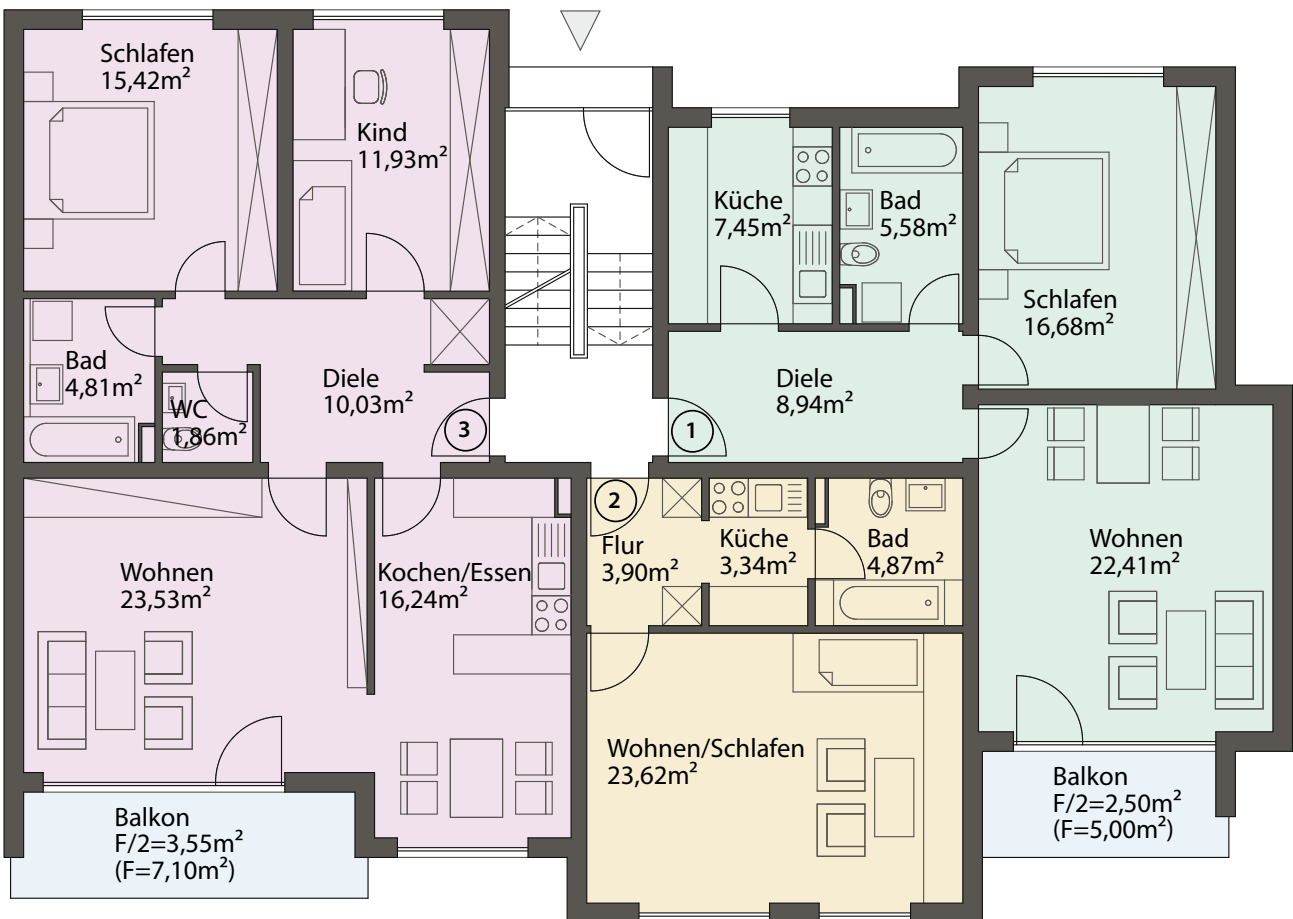
ERDGESCHOSS GERMANENSTRASSE 1

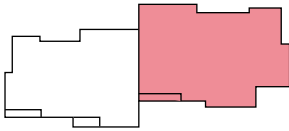


WE 1
2 ZKB mit Balkon
63,56 m²

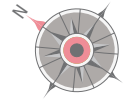
WE 2
1 ZKB
35,73 m²

WE 3
3 ZKB mit Balkon
87,37 m²





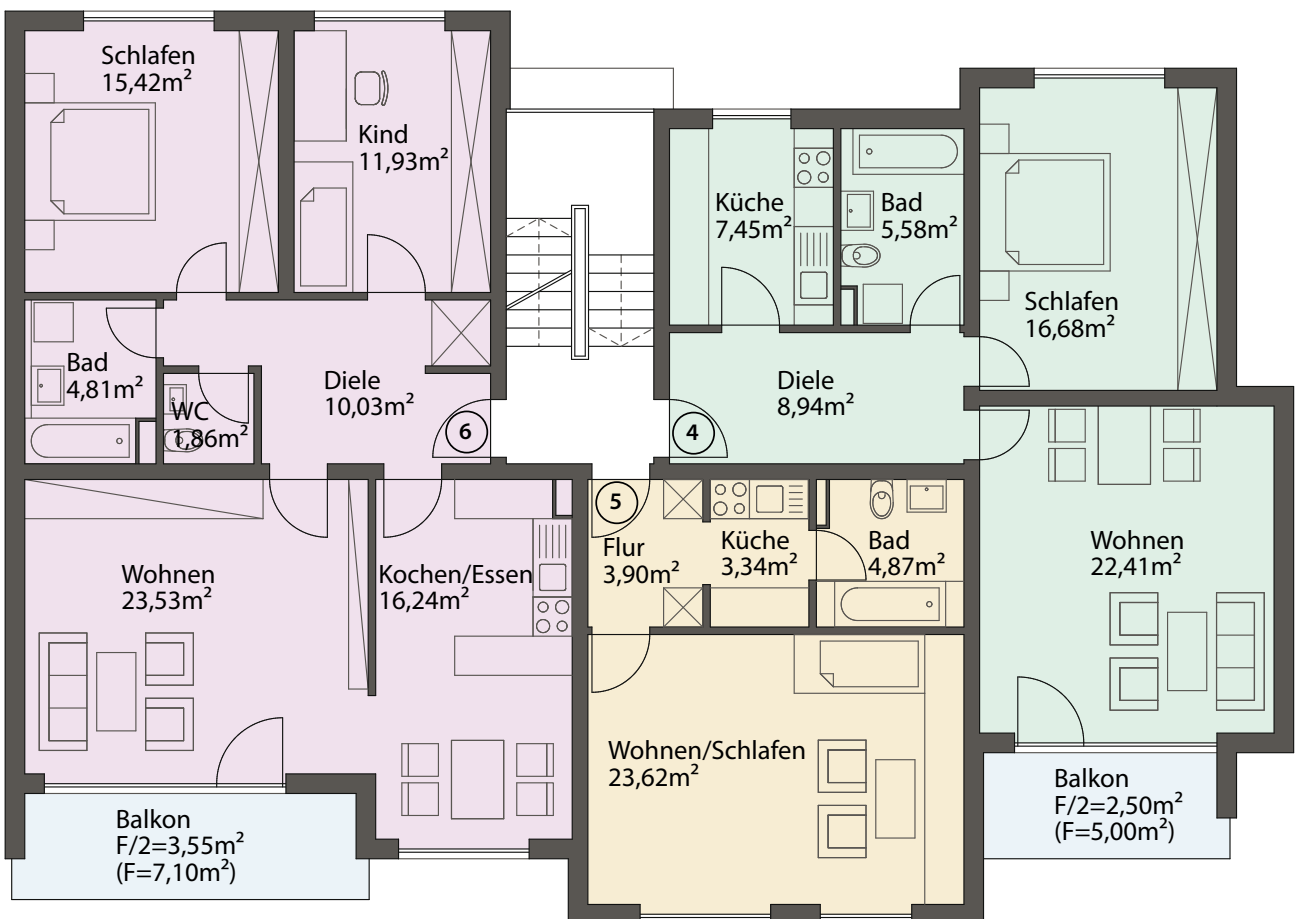
1. OBERGESCHOSS GERMANENSTRASSE 1

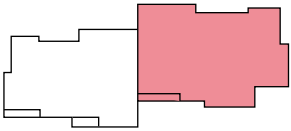


WE 4
2 ZKB mit Balkon
63,56 m²

WE 5
1 ZKB
35,73 m²

WE 6
3 ZKB mit Balkon
87,37 m²





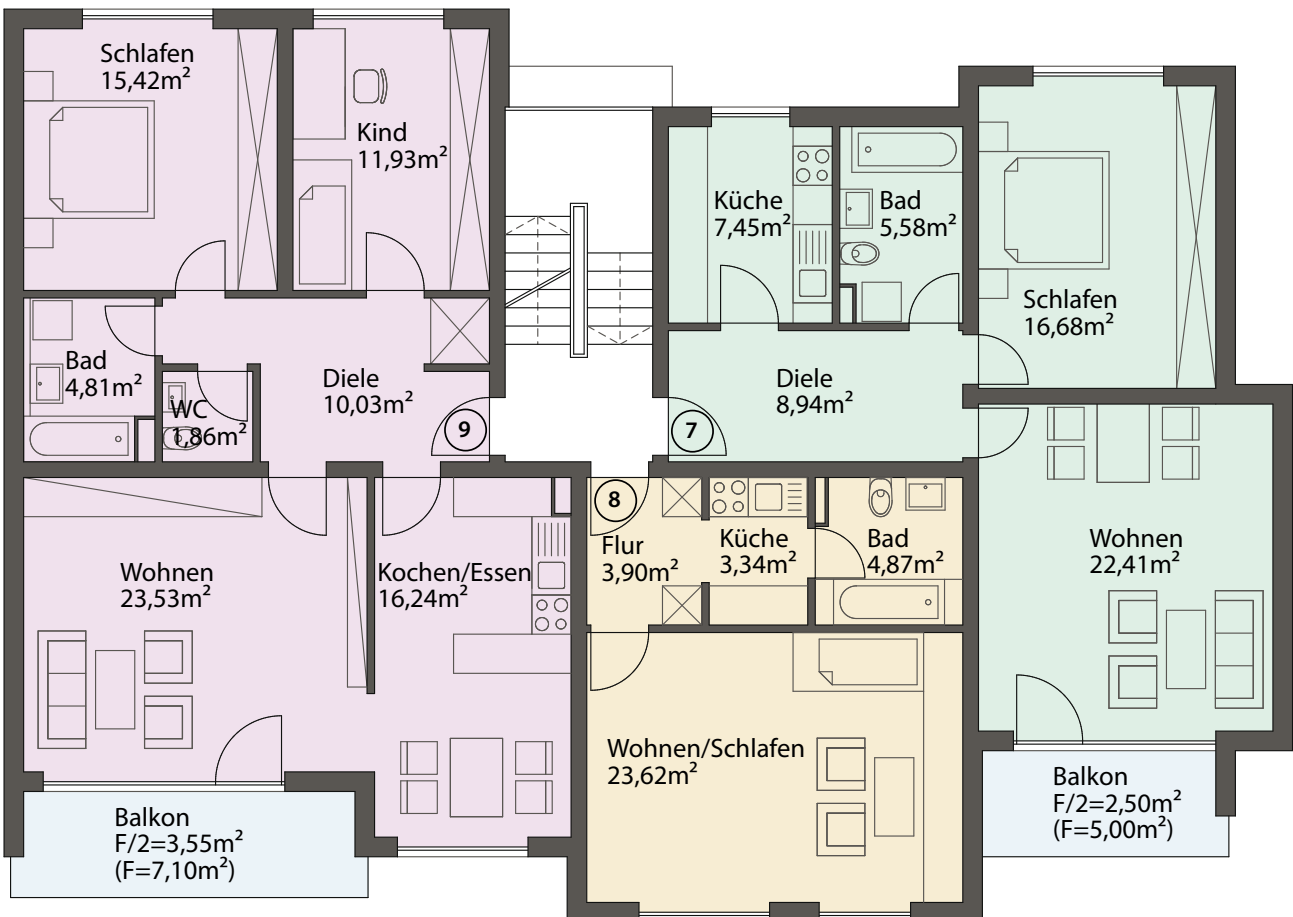
2. OBERGESCHOSS GERMANENSTRASSE 1

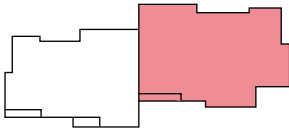


WE 7
2 ZKB mit Balkon
63,56 m²

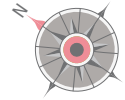
WE 8
1 ZKB
35,73 m²

WE 9
3 ZKB mit Balkon
87,37 m²





DACHGESCHOSS GERMANENSTRASSE 1

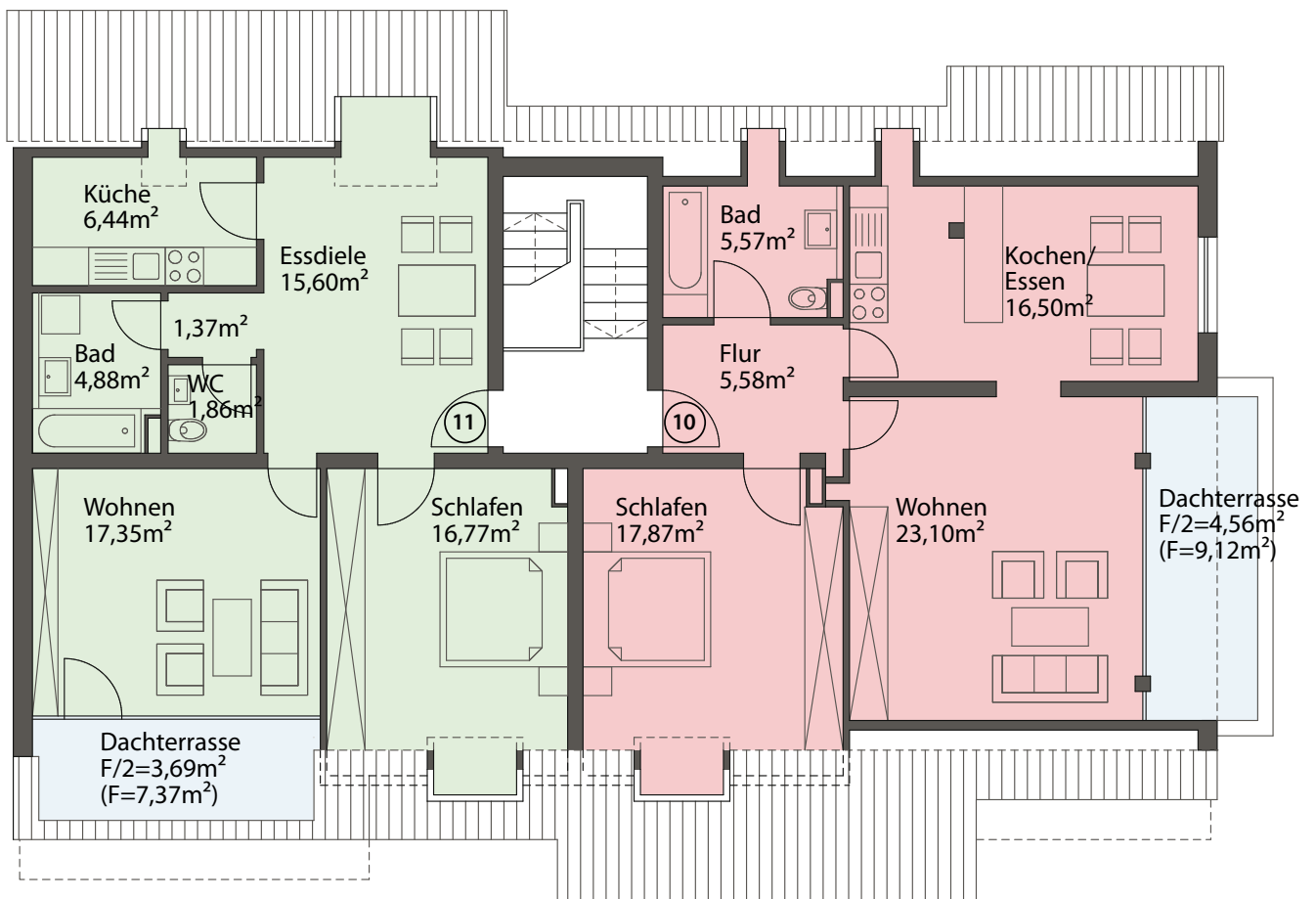


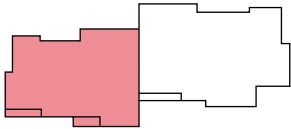
WE 10

2 ZKB mit Dachterrasse
73,18 m²

WE 11

2 ZKB mit Dachterrasse
67,96 m²





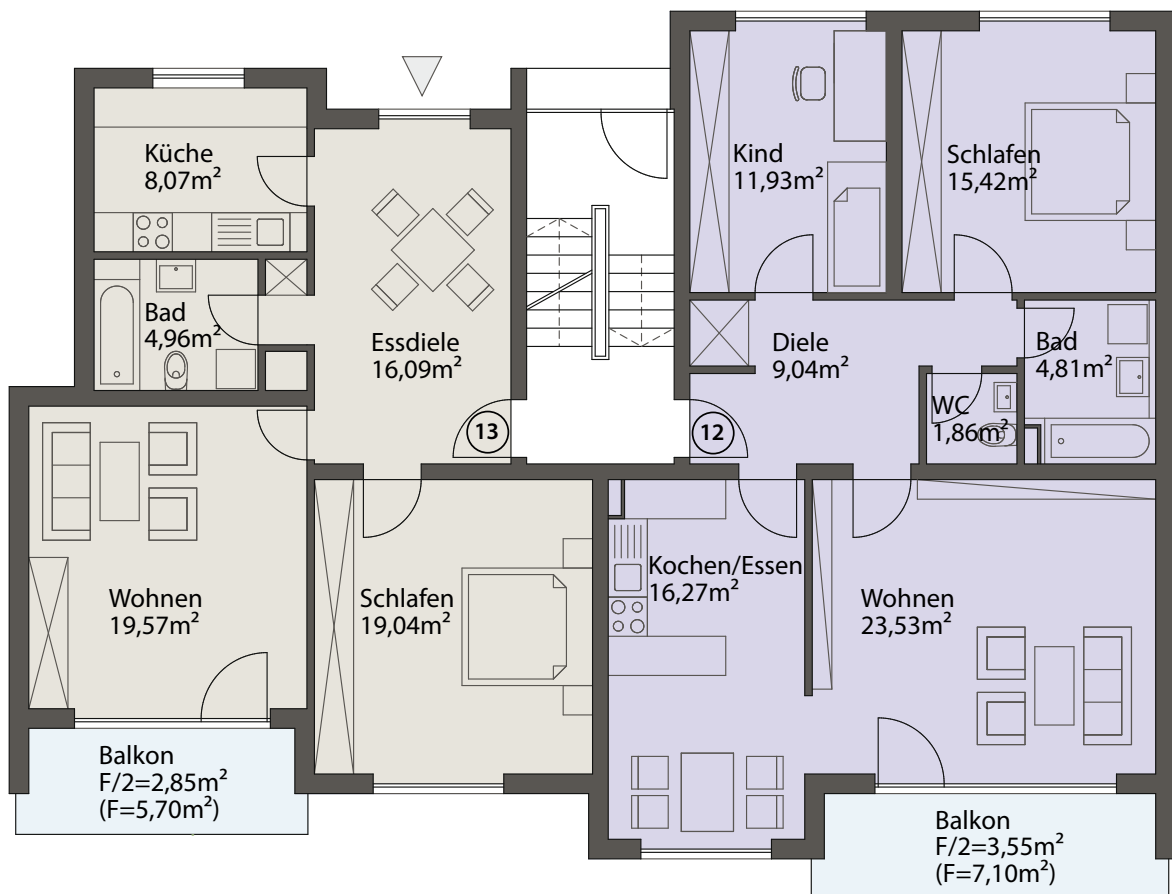
ERDGESCHOSS GERMANENSTRASSE 3

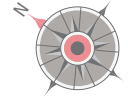
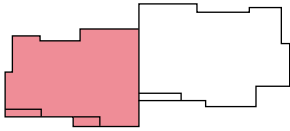
WE 12

3 ZKB mit Balkon
86,41 m²

WE 13

2 ZKB mit Balkon
70,58 m²





1. OBERGESCHOSS GERMANENSTRASSE 3

WE 14

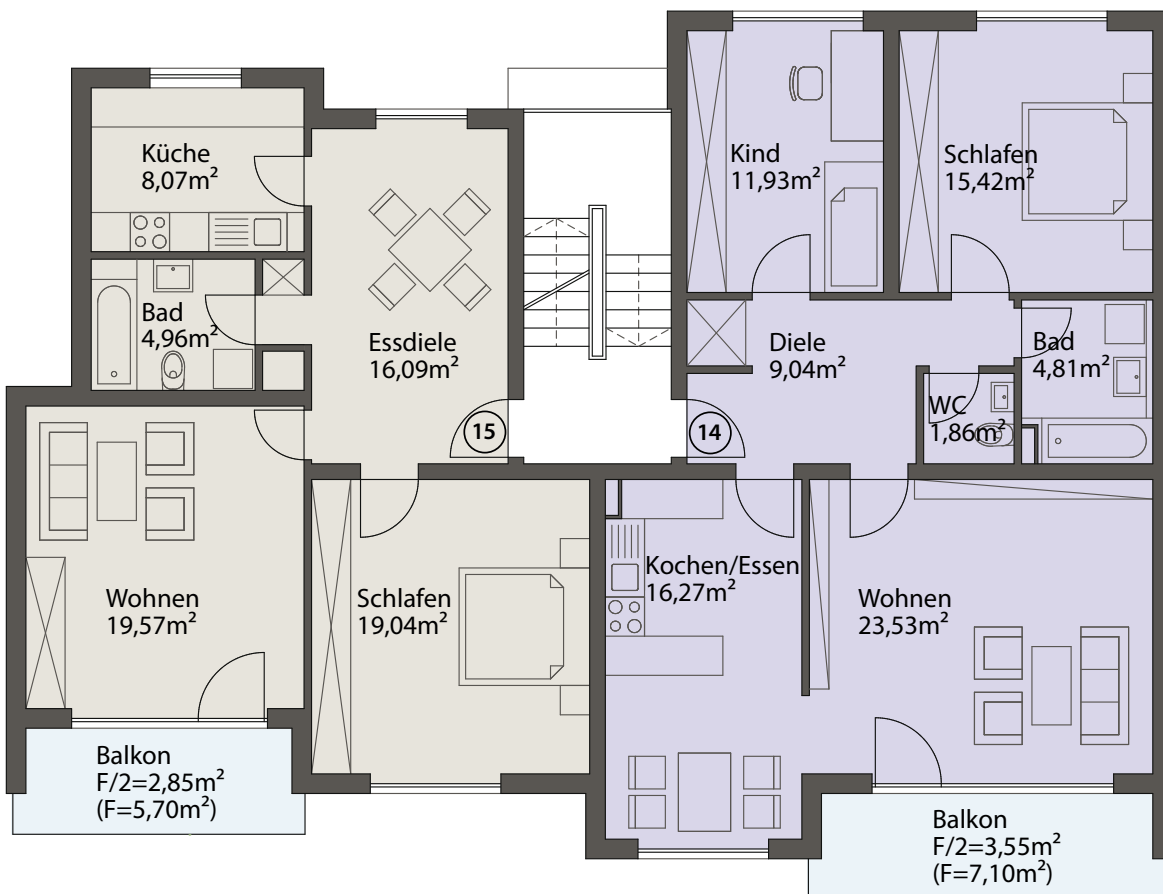
3 ZKB mit Balkon

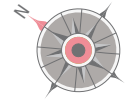
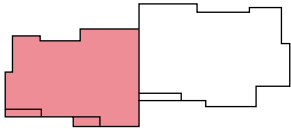
86,41 m²

WE 15

2 ZKB mit Balkon

70,58 m²





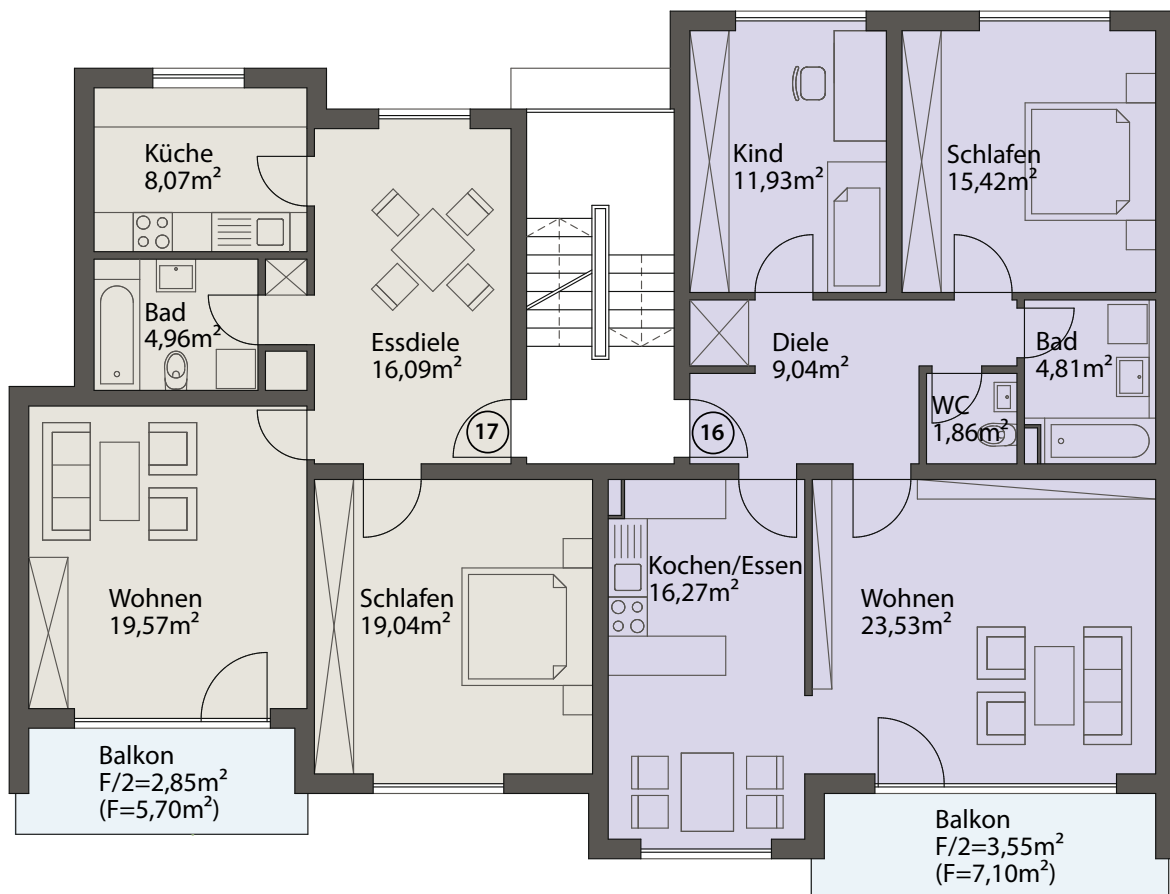
2. OBERGESCHOSS GERMANENSTRASSE 3

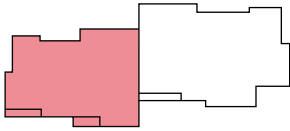
WE 16

3 ZKB mit Balkon
86,41 m²

WE 17

2 ZKB mit Balkon
70,58 m²





DACHGESCHOSS GERMANENSTRASSE 3

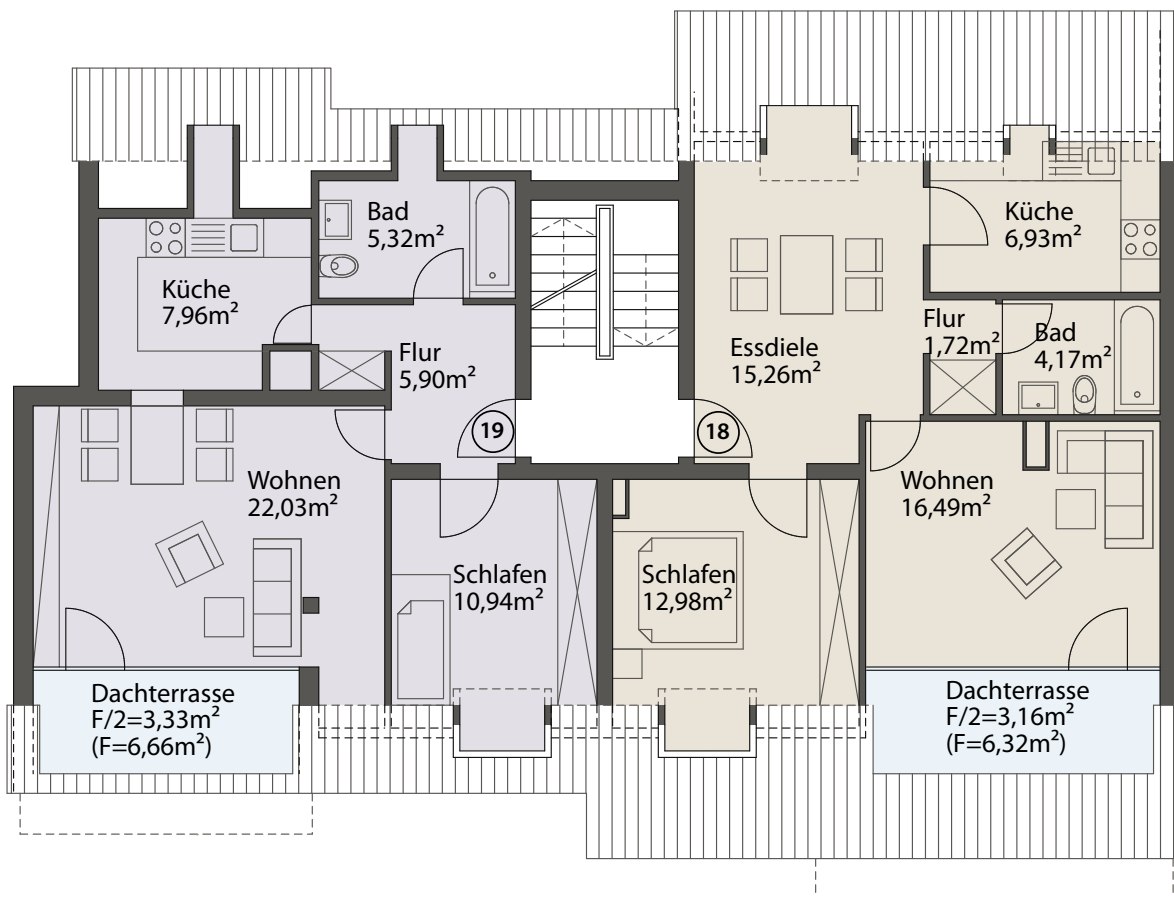


WE 18

2 ZKB mit Dachterrasse
60,71 m²

WE 19

1,5 ZKB mit Dachterrasse
55,48 m²



Plusbau GmbH

Das Unternehmen

Bauen oder eine Immobilie zu erwerben ist für die meisten Menschen eine tiefgreifende, weil meist einmalige Entscheidung, deren Bedeutung wir auf verschiedenen Ebenen gerecht werden: durch Kompetenz, Service, Leistung und dem Bewusstsein für die Einmaligkeit eines jeden Projekts.

Die Bandbreite unserer Erfahrung reicht dabei von Einfamilien-Neubau-Objekten über Geschosswohnungsbau bis hin zu sensiblen Sanierungsprojekten. Die eigene Planungsabteilung macht die Plusbau unabhängig von Entscheidungen Dritter. Zur Kundenorientierung gehört in jedem Fall, dass unsere Kunden ihre Planungs- oder Änderungsvorschläge direkt mit unseren Architekten besprechen können.



Herzlich Willkommen heißen wir Sie in unserem Büro in der Augsburgers Straße 9

DAS UNTERNEHMEN



Sie finden bei uns das langjährige, konzentrierte Fachwissen von Architekten, Bauleitern und Betriebswirten. Im Vordergrund stehen dabei stets Kundenorientierung und Transparenz: Die Beratung in finanziellen Fragen schließt nicht nur die Kostenseite Ihres Vorhabens ein, wir helfen auch bei Finanzierung und Abwicklung.

Unser Komplettservice reicht bis hin zum Rundum-Sorglos-Paket inkl. Finanzierungs- und After-Sales-Abwicklung mit Mietverwaltungsservice.

Einige unserer attraktiven Wohnungsobjekte:

Der Neubau der Wohnanlage „Am Himmelweiher“ in Augsburg-Göggingen (Bild oben links), die hochwertige Sanierung einer Jugendstilvilla in der Augsburger Calmbergstraße (Bild oben rechts), der Neubau „Campanile“ in Augsburg-Haunstetten (Bild unten links) und die Wohnanlage „Trias“ im Augsburger Prinz-Karl-Viertel (Bild unten rechts). Mehr Informationen unter: www.plusbau.com

Plusbau GmbH
Augsburger Straße 9
86157 Augsburg
Telefon 08 21/3 44 37-28
Telefax 08 21/3 44 37-18
www.plusbau.com

