



NEU - U L M

G E R L E N H O F E N

N O R M A N N E N

S T R A S S E 5

NEU - U L M

GERLEN

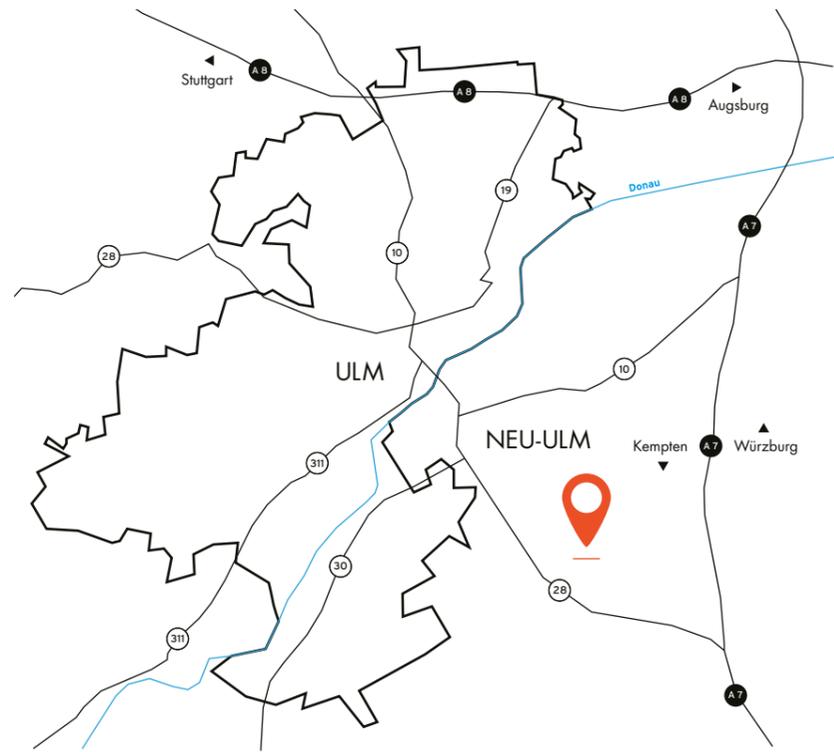
HOFEN



Unsere neuen Eigentumswohnungen am Südrand Neu-Ulms laden mit ihrer urbanen und zugleich naturnahen Lage im beschaulichen Gerlenhofen Singles, Paare und Familien zum rundum Wohlfühlen ein.

- ✓ Attraktives Neubauensemble als Ergänzung eines bereits bestehenden Mehrparteienwohngebäudes
- ✓ 11 großzügige 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen auf vier Geschossen
- ✓ Durchdachte Grundrisse mit Wohnflächen von 43 m² bis 76 m²
- ✓ Moderne Fassadengestaltung
- ✓ Großzügige Terrassen mit Garten, Balkone und Loggien
- ✓ Bodentiefe Fenster für helle Räume





L E B E N
I N E I N E R
S T A R K E N
R E G I O N



Zahlreiche international operierende Großkonzerne, darunter Bosch, ratiopharm/Teva und EvoBus, zeigen hier Präsenz. Der starke Mittelstand sowie die breit gefächerte Forschungs- und Entwicklungslandschaft tragen ebenfalls maßgeblich zur Standortsicherung und der hohen Beschäftigungsquote in der Region bei. Das sorgt für optimale Zukunftsperspektiven, wie es auch bundes- und europaweit durchgeführte Studien und Umfragen immer wieder aufs Neue belegen.



Die beliebte Hochschulstadt Neu-Ulm an der Donau ist Teil des über 200.000 Einwohner starken Großraums Ulm/Neu-Ulm/Senden. Sie liegt direkt an der Grenze des Freistaats zu Baden-Württemberg, im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben, nur eine Flussbreite von der großen Schwesterstadt Ulm entfernt.

Bis 1810 vereint, bildet die aufstrebende Donau-Doppelstadt Ulm/Neu-Ulm heute eine dynamische sowie zukunftsweisende Wirtschafts- und Innovationsregion, die keine Landesgrenzen kennt.



Z U H A U S E
I N
N E U - U L M



Ob im Sommer an den idyllisch gelegenen Gurrenhofsee, zum Workout und Training in den Sport- und Freizeitpark Wiley oder zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren in die grüne Umgebung – all das bietet Ihr neues Zuhause in direkter Nähe.

Dieser hohe Freizeitwert ist nur einer von vielen Vorzügen, die bereits rund 60.000 Menschen vom Leben in Neu-Ulm begeistern.



Ankommen und wohlfühlen im beschaulichen Gerlenhofen, einem von zwölf Stadtteilen Neu-Ulms, rund sechs Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. In ruhiger und familienfreundlicher Umgebung finden hier, dank hervorragender Nahversorgung und Infrastruktur, einem facettenreichen Kultur- und Freizeitangebot, weitläufigen Grünflächen sowie viel Natur, Alltag und Freizeit in perfekter Harmonie zusammen.





KURZE WEGE

IN

NEU-ULM



In Gerlenhofen lassen Sie zeitintensive und umständliche Wege hinter sich. Die direkte Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über den Gerlenhofener Regionalbahnhof, sowie über die B 28 an die Autobahnen A 7 und A 8, sorgt dafür, dass, von Ihrem neuen Zuhause aus, alles schnell und bequem erreichbar ist – ob mit oder ohne Auto, ob zum Einkaufen, zum Arbeitsplatz oder zum ausgiebigen Freizeitgenuss im Grünen. So können Sie Ihren Alltag schnell und einfach organisieren und genießen eine gesunde Work-Life-Balance.



V E R S O R G T

I N

N E U - U L M

Ganz gleich ob Alltagserledigung oder Freizeitvergnügen – von Ihrem neuen Zuhause aus findet sich alles, was das Leben komfortabel und abwechslungsreich gestaltet, nur einen kurzen Weg entfernt. So liegen Kindergarten und Grundschule von Gerlenhofen in Laufweite. Diverse Supermärkte, Fachgeschäfte, Drogerien und Apotheken finden sich in direkter Nähe zum Objekt. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in nur wenigen Fahrminuten Richtung Stadtmitte erreicht.

Um in die reizvolle Vielfalt an Freizeitangeboten einzutauchen, braucht es ebenfalls meist nicht mehr als eine kurze Fahrt. Egal ob ausgedehnte Shopping-Tour, sportlicher Ausgleich, Kunst und Kultur oder kulinarischer Genuss – hier haben Sie zu jeder Zeit die freie Wahl.



Einkaufen



Kita



Arzt



Kultur



Restaurant



Grundschule



Apotheke



WOHNEN

IN

NEU - ULM

Eine gute Lage und kurze Wege sind wichtig – doch um sich rundum angekommen zu fühlen, braucht es mehr. Deshalb bauen wir für Sie elf attraktive Eigentumswohnungen mit echtem Wohlfühleffekt. Ruhig und doch zentral gelegen, im beschaulichen Gerlenhofen.



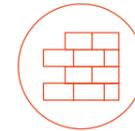
WOHLFÜHLEN

IN

NEU-ULM



Abbildung enthält Sonderausstattung



Unser Rezept umfasst:

- eine energieeffiziente Bauweise und Technik gemäß EnEV 2014 in der aktuellen Fassung ab 2016,
- eine Architektur, die sich an dem anschließenden Bestandsgebäude orientiert und zugleich mit einer modernen Fassadengestaltung neue Akzente setzt,
- hohen Wohnkomfort im Inneren in großzügigen, hellen und zum Teil offen gehaltenen Räumen mit je einer großen Terrasse mit Gartenanteil, einem Balkon oder einer Loggia in südwestlicher Ausrichtung.



Dazu geben wir:

- hochwertige Eichenparkettböden in allen Räumen und großformatige Keramikfliesen in den Bädern,
- Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung und Außenjalousien,
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen und mittels UP-Raumfühler individuell regulierbar,
- hell gehaltene Bäder mit Marken sanitärausstattung,
- elektronische Zähleranlagen mit Funkerfassung zur Feststellung des individuellen Heizenergie-/Kalt- und Warmwasserverbrauchs,
- eine zentrale Heizanlage mit Gas-Brennwerttechnik und solarer Unterstützung,
- einen Aufzug vom Keller- bis ins Dachgeschoss,
- einen Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung,
- 15 oberirdische PKW- und 18 Fahrradstellplätze,
- einen Gemeinschaftsfreibereich mit kleinem Kinderspielplatz.



Zusammen mit einer großen Portion Kompetenz und Leidenschaft schaffen wir auf diese Weise einen Ort, an den man jeden Tag gerne zurückkehrt. Wohnraum, in dem man sich rundum wohl, geborgen und zu Hause fühlt.

ÜBERSICHT

WOHN

EINHEITEN

Wohnungen

Unsere elf hellen 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen bieten zeitgemäßen Komfort und laden Singles wie auch Paare zum Wohlfühlen in den eigenen vier Wänden ein. Bei den Grundrissen haben wir viel Wert auf eine großzügige Raumaufteilung gelegt, wodurch sich sämtliche Wohnlösungen durch offen gehaltene Wohn-/Essbereiche sowie geräumige Freibereiche auszeichnen. Die Ausstattung gestaltet sich dabei funktional und in moderner Optik und sorgt mit hochwertigen Materialien für ein ansprechendes Wohnambiente in allen Räumen.

DG	11	76,42 m ²	Loggia	S. 21
DG	10	71,42 m ²	Loggia	S. 21
2. OG	9	70,90 m ²	Balkon	S. 20
2. OG	8	42,96 m ²	Balkon	S. 20
2. OG	7	67,34 m ²	Balkon	S. 20
1. OG	6	70,90 m ²	Balkon	S. 20
1. OG	5	42,96 m ²	Balkon	S. 20
1. OG	4	67,34 m ²	Balkon	S. 20
EG	3	68,22 m ²	Terrasse	S. 19
EG	2	44,87 m ²	Terrasse	S. 19
EG	1	69,03 m ²	Terrasse	S. 19



GRUNDRISS

KELLERGEOSCHOSS



Maßstab 1:100

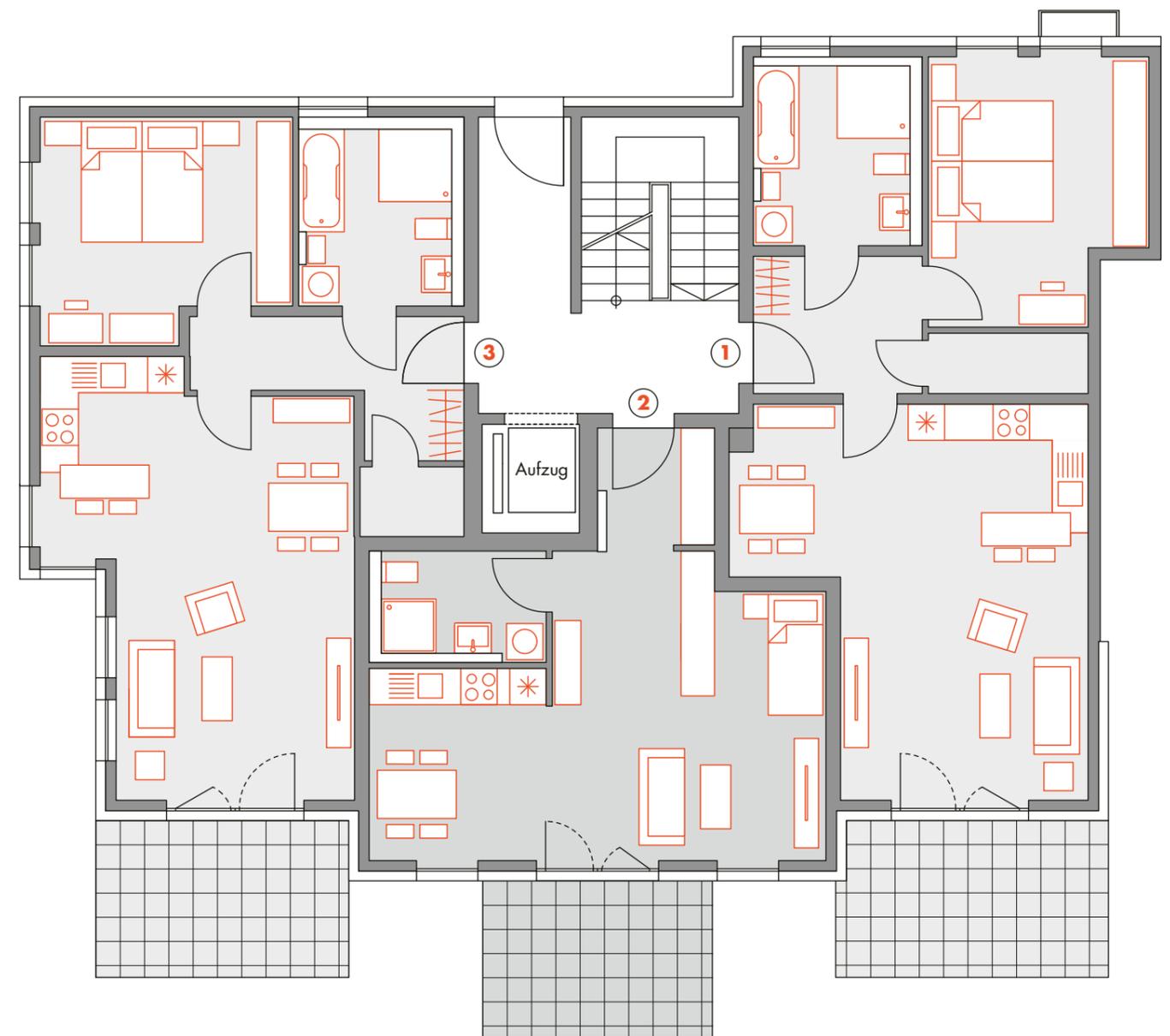


GRUNDRISS

ERDGESCHOSS



Maßstab 1:100



Wohnung 1

Kochen/Essen/Wohnen	31,44 m ²
Schlafen	14,86 m ²
Bad	8,30 m ²
Diele	6,27 m ²
Abstellraum	2,46 m ²
Terrasse (11,40 m ²)	5,70 m ²
Wohnfläche gesamt	69,03 m²

Wohnung 2

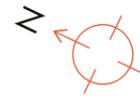
Kochen/Essen/ Wohnen/Schlafen	31,30 m ²
Bad	4,92 m ²
Diele	3,73 m ²
Terrasse (9,84 m ²)	4,92 m ²
Wohnfläche gesamt	44,87 m²

Wohnung 3

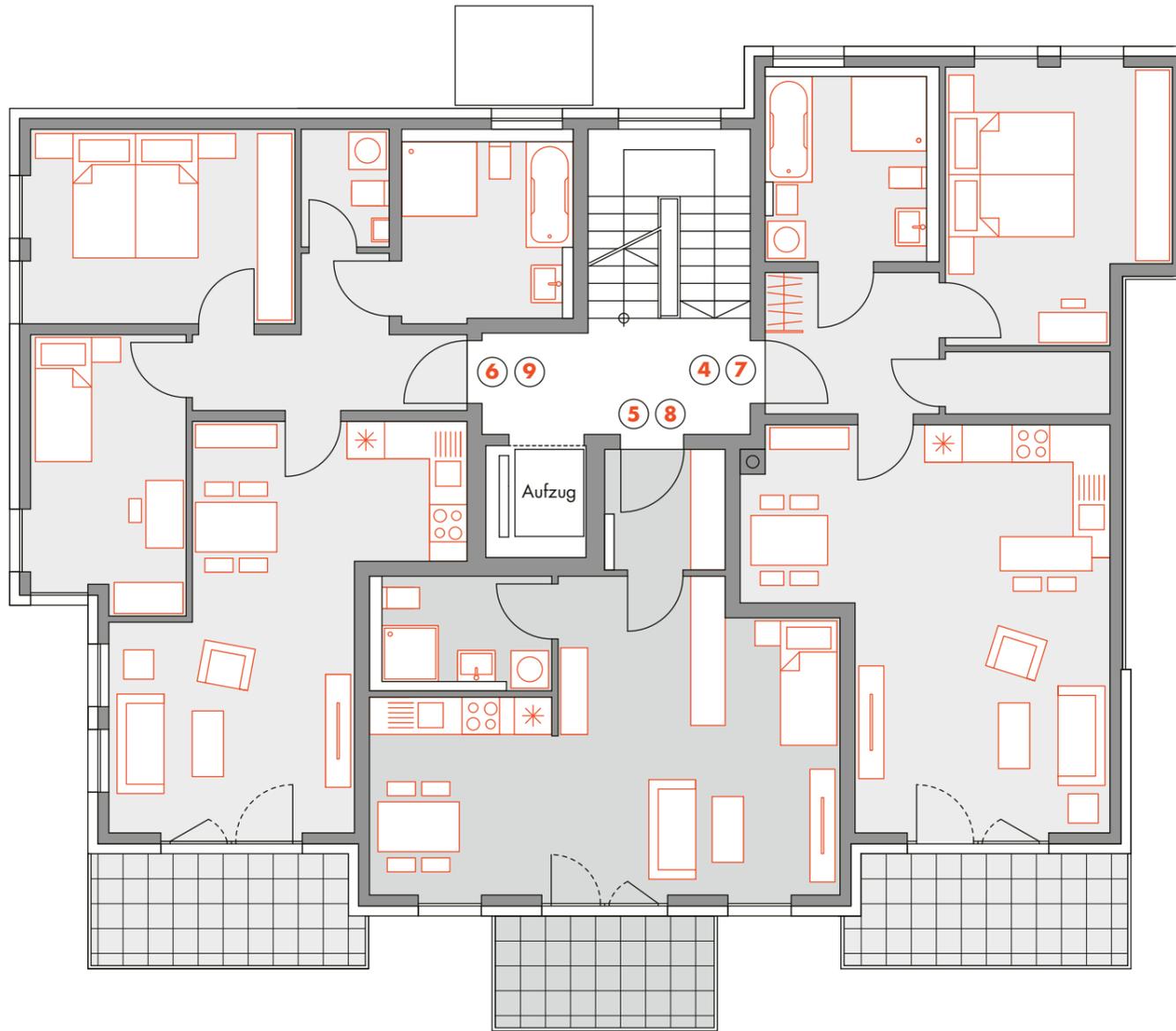
Kochen/Essen/Wohnen	31,00 m ²
Schlafen	14,42 m ²
Bad	8,08 m ²
Diele	7,34 m ²
Abstellraum	1,95 m ²
Terrasse (10,86 m ²)	5,43 m ²
Wohnfläche gesamt	68,22 m²

GRUNDRISS

1. UND 2. OBERGESCHOSS



Maßstab 1:100



Baugleiche Wohnungen 2. OG: 7,8,9

Wohnung 4, 7

Kochen/Essen/Wohnen	31,44 m ²
Schlafen	14,86 m ²
Bad	8,30 m ²
Diele	6,27 m ²
Abstellraum	2,46 m ²
Balkon (8,02 m ²)	4,01 m ²
Wohnfläche gesamt	67,34 m²

Wohnung 5, 8

Kochen/Essen/ Wohnen/Schlafen	31,30 m ²
Bad	4,92 m ²
Diele	3,73 m ²
Balkon (6,02 m ²)	3,01 m ²
Wohnfläche gesamt	42,96 m²

Wohnung 6, 9

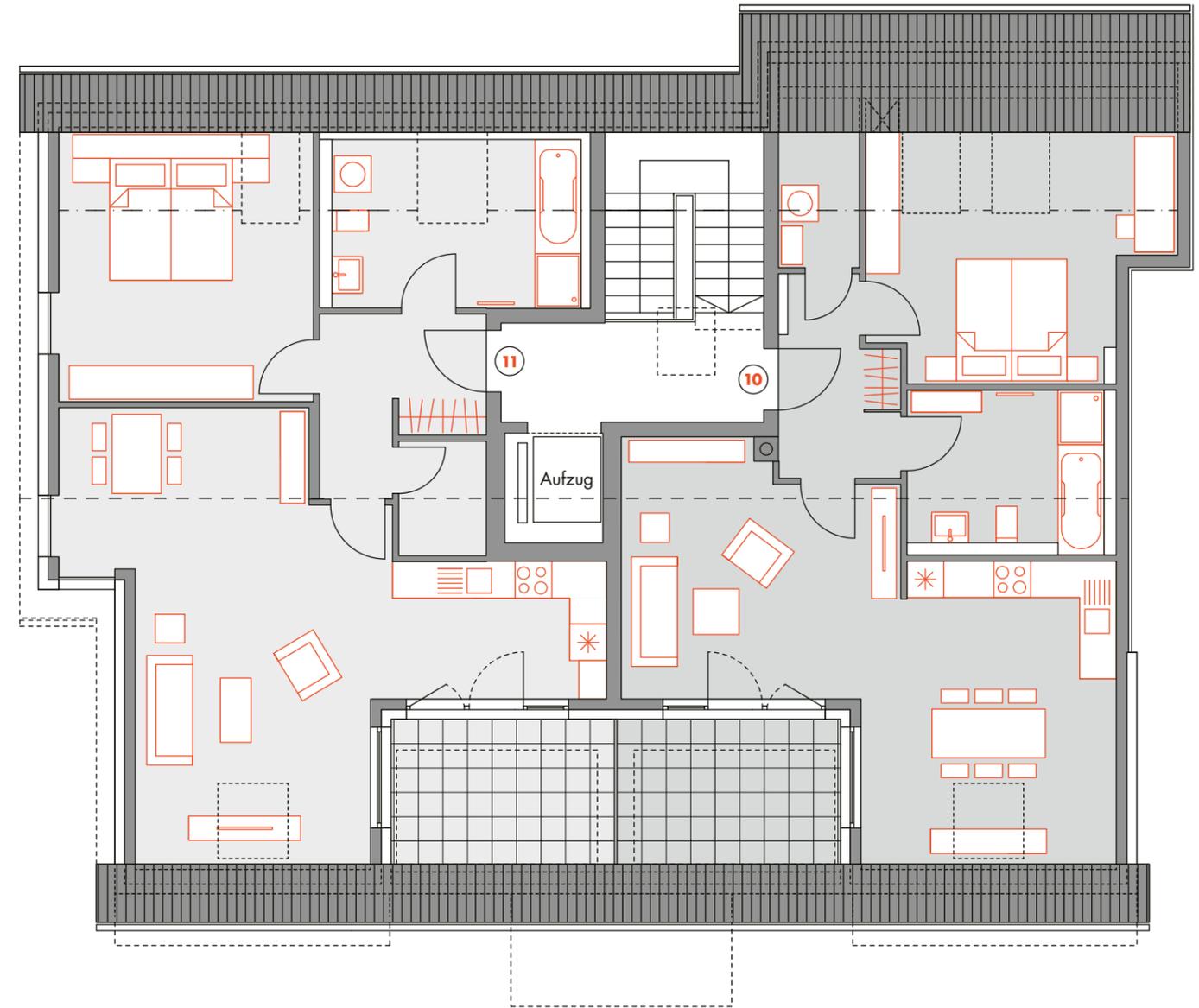
Kochen/Essen/Wohnen	25,56 m ²
Schlafen	13,14 m ²
Kind	10,53 m ²
Bad	8,05 m ²
Diele	7,14 m ²
Abstellraum	2,61 m ²
Balkon (7,75 m ²)	3,87 m ²
Wohnfläche gesamt	70,90 m²

GRUNDRISS

DACHGESCHOSS



Maßstab 1:100



Wohnung 10

Kochen/Essen/Wohnen	34,67 m ²
Schlafen	15,80 m ²
Bad	8,94 m ²
Diele	5,70 m ²
Abstellraum	2,07 m ²
Loggia (8,48 m ²)	4,24 m ²
Wohnfläche gesamt	71,42 m²

Wohnung 11

Kochen/Essen/Wohnen	37,23 m ²
Schlafen	15,93 m ²
Bad	9,71 m ²
Diele	6,64 m ²
Abstellraum	2,67 m ²
Loggia (8,48 m ²)	4,24 m ²
Wohnfläche gesamt	76,42 m²

Rund ums Bauen – Hohe Qualität

Die Plusbau GmbH ist ein mittelständisches Bauträger-Unternehmen mit Sitz in Augsburg, das seit 1994 besteht und inzwischen weit über 1.000 Wohneinheiten errichtet hat.

Zu jeder Zeit war die Immobilie das Symbol für Zukunft, Wohlstand, Geborgenheit und Sicherheit. Bauen oder eine Immobilie zu erwerben ist für die meisten Menschen eine tiefgreifende, oft einmalige Entscheidung, deren Bedeutung wir auf verschiedenen Ebenen gerecht werden: durch Kompetenz, Service, Leistung und dem Bewusstsein für die Einmaligkeit eines jeden Projekts.

P L U S B A U

S T E L L T

S I C H V O R



I M P R E S S U M

Harald Peschel,
Geschäftsführer der Plusbau GmbH

Markus Sauerwein,
Leitender Architekt, Prokurist

Herausgeber

Plusbau GmbH
Augsburger Strasse 9
D-86157 Augsburg
Tel: 0821 34437-28

Bildnachweis

Titel, Seite 5 bis 10, Rückseite: © Leonie Lorenz, acm
Seite 4: Panorama © tichr, shutterstock
Seite 7: Bild Familie © Studio Romantic, shutterstock | Bild Fahrradfahrerin © Solis Images, shutterstock
Seite 8: Bild Gruppe © jackfrog, fotolia
Seite 14: Dusche © Ideal Standard | Armatur © Ideal Standard | Parkett © Andrew Bassett, shutterstock
Seite 15: Bad © Ideal Standard

Konzept | Design

acm Werbeagentur GmbH
www.acm.de

Angabenvorbehalt

Die im vorliegenden Prospekt dargestellten Grundrisse und Ansichten sowie die Angaben entsprechen dem Stand der genehmigten Pläne. Im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung können aufgrund bautechnischer Erfordernisse und behördlicher Auflagen Änderungen gegenüber dieser Planung möglich sein. Maßgeblich sind ausschließlich die dem Kaufvertrag beigefügten Pläne.

Für die Ausstattung ist die Baubeschreibung maßgebend, nicht Abbildungen oder die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen.

Die zeichnerische Darstellung der Innenperspektiven, Außenperspektiven, Fassaden und deren Farbgestaltung sowie die Freiflächengestaltung/Zuteilung der Gartenflächen geben die Sicht des Illustrators wieder, enthalten auch Sonderausstattungen und sind deshalb nicht verbindlich. Maßgeblich hierfür sind ausschließlich die der Teilungserklärung beigefügte Baubeschreibung und die Aufteilungspläne.

Stand: Juni 2017



WWW.PLUSBAU.COM