



CSP IMMOBILIEN GMBH

WIR GESTALTEN LEBENSÄÄUME.

Exklusive Neubauwohnungen im modernen 5-Familienhaus

89231 Neu-Ulm „Villenviertel“, OderstraÙe 7

40 EE Effizienzhaus
€ 33.750
maximale F6rderung



CSP IMMOBILIEN GMBH
EMMY-WECHSSLER-WEG 7
89077 ULM

GESCHÄFTSFÜHRUNG:
SALVATORE PASSARELLI
CORINNA PASSARELLI

KONTAKT
TELEFON: 0731 927 080-10
TELEFAX: 0731 927 080-29
MAIL: INFO@CSP-IMMOBILIEN.DE
WEB: WWW.CSP-IMMOBILIEN.DE

FIRMENSITZ
GERICHTSSTAND ULM
HRB 732568 AMTSGERICHT ULM
STEUERNUMMER: 88001/62795
UST-ID-NR.: DE 301 820 521

Ihr Ansprechpartner: Holger Sperber
Telefon: 0731 927080-10
Mail: info@csp-immobilien.de



CSP IMMOBILIEN GMBH

WIR GESTALTEN LEBENSÄÄUME.

Lage:

Die Stadt Neu-Ulm liegt an den Flüssen Donau und Iller. Die Einwohnerzahl inklusiv den Stadtteilen beträgt ca. 62.000. Neu-Ulm liegt auf bayerischer Seite an der Landesgrenze zu Baden-Württemberg und bildet eine Doppelstadt mit Ulm. Verkehrsgünstig gelegen durch die Autobahnnhe zur A 7 und A 8 und der ICE-Strecke München-Stuttgart haben Sie ideale überregionale Anbindungen.

Ein starker Wirtschaftsraum mit idealen Bildungseinrichtungen wie die Universität in Ulm oder die Hochschule in Neu-Ulm versprechen positive Aussichten für die Zukunft.

Das Wohnhaus liegt innerstädtisch im „Villenviertel“. Das ab den 1930er Jahren bebaute Wohngebiet zählt nach wie vor zu den begehrtesten Lagen von Neu-Ulm.

Das Wohnhaus ist komplett unterkellert und wird schlüsselfertig erstellt. Eine Aufzugsanlage ist vorhanden. Die Erdgeschoss-Wohnungen erhalten Ihren eigenen Gartenanteil, die Wohnungen im Obergeschoss großzugige Balkone und die Penthouse-Wohnung ihre Dachterrasse. Die geplante Bezugsfahigkeit ist Frühjahr 2023.

Ausstattung:

- Effizienzhaus 40 EE – bis zu € 33.750 Zuschuss
- Schlüsselfertig ausgestattete Wohnungen
- Aufzug vom UG bis DG
- Schön gestaltete Außenanlage
- Nachhaltige Holzständerbauweise mit Massivholzdecken
- Keller in Massivbauweise
- Holzpellet-Heizung
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Dezentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- Dreischicht-Fertigparkett
- Elektrische Rollläden oder Jalousien
- Kalkputz im Innenbereich
- Bodengleiche Duschen
- Fliesenformat bis zu 30 cm x 60 cm
- Sanitärausstattung von Villeroy & Boch sowie Hansgrohe-Armaturen
- Handtuchheizkörper im Bad
- Deckenspots in Bädern und WC´s
- Überwiegend überdachte Stellplätze
- Keller-Auentreppe
- Kinderspielplatz

Energieausweis nicht erforderlich gem. § 80 (1) GEG

Provisionsfreier Verkauf direkt vom Bauträger.

CSP IMMOBILIEN GMBH
EMMY-WECHSLER-WEG 7
89077 ULM

GESCHÄFTSFÜHRUNG:
SALVATORE PASSARELLI
CORINNA PASSARELLI

KONTAKT
TELEFON: 0731 927 080-10
TELEFAX: 0731 927 080-29
MAIL: INFO@CSP-IMMOBILIEN.DE
WEB: WWW.CSP-IMMOBILIEN.DE

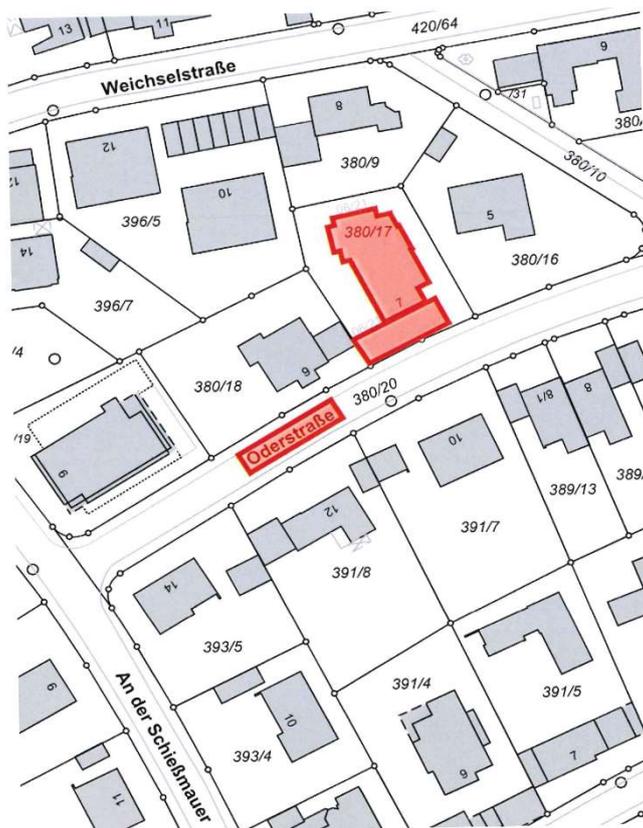
FIRMENSITZ
GERICHTSSTAND ULM
HRB 732568 AMTSGERICHT ULM
STEUERNUMMER: 88001/62795
UST-ID-NR.: DE 301 820 521



Preisliste

Wohnung	Zimmer	Lage	Wohnfläche ca.	Gartenanteil ca.	Zuordnung Stellplatz	Kaufpreis Euro
01	3	EG	80,88	133	ST 2	538.800
02	4	EG	98,84	63	ST 1/ST 7	652.400
03	3	OG	80,88		ST 3	525.700
04	4	OG	98,84		ST 4	637.500
05	4	DG	143,44		ST 5/ST 6	889.400
Carport				ST 1 – ST 6		24.500
Stellplatz				ST 7		10.000

Preisliste vom 10.01.2022

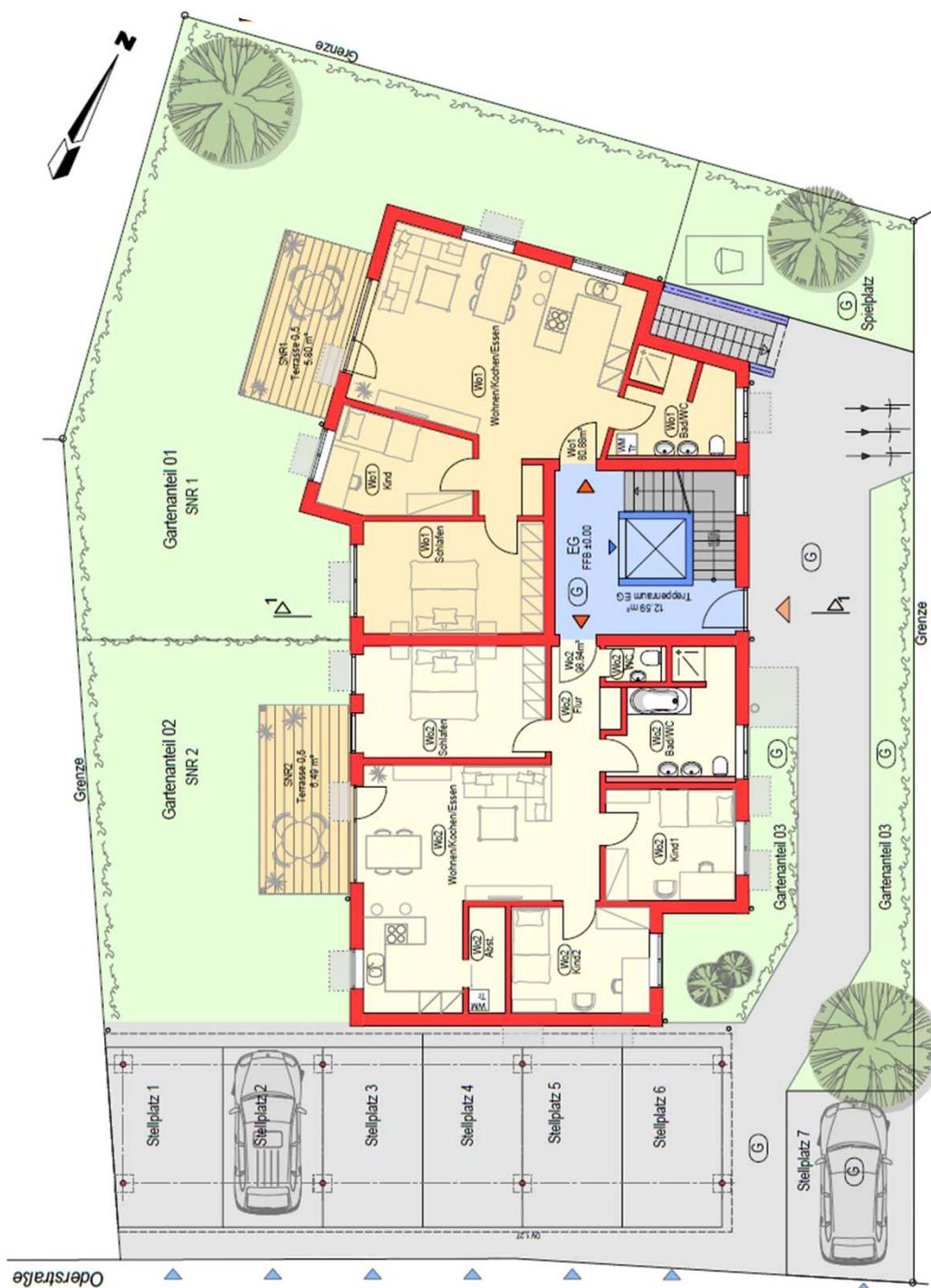




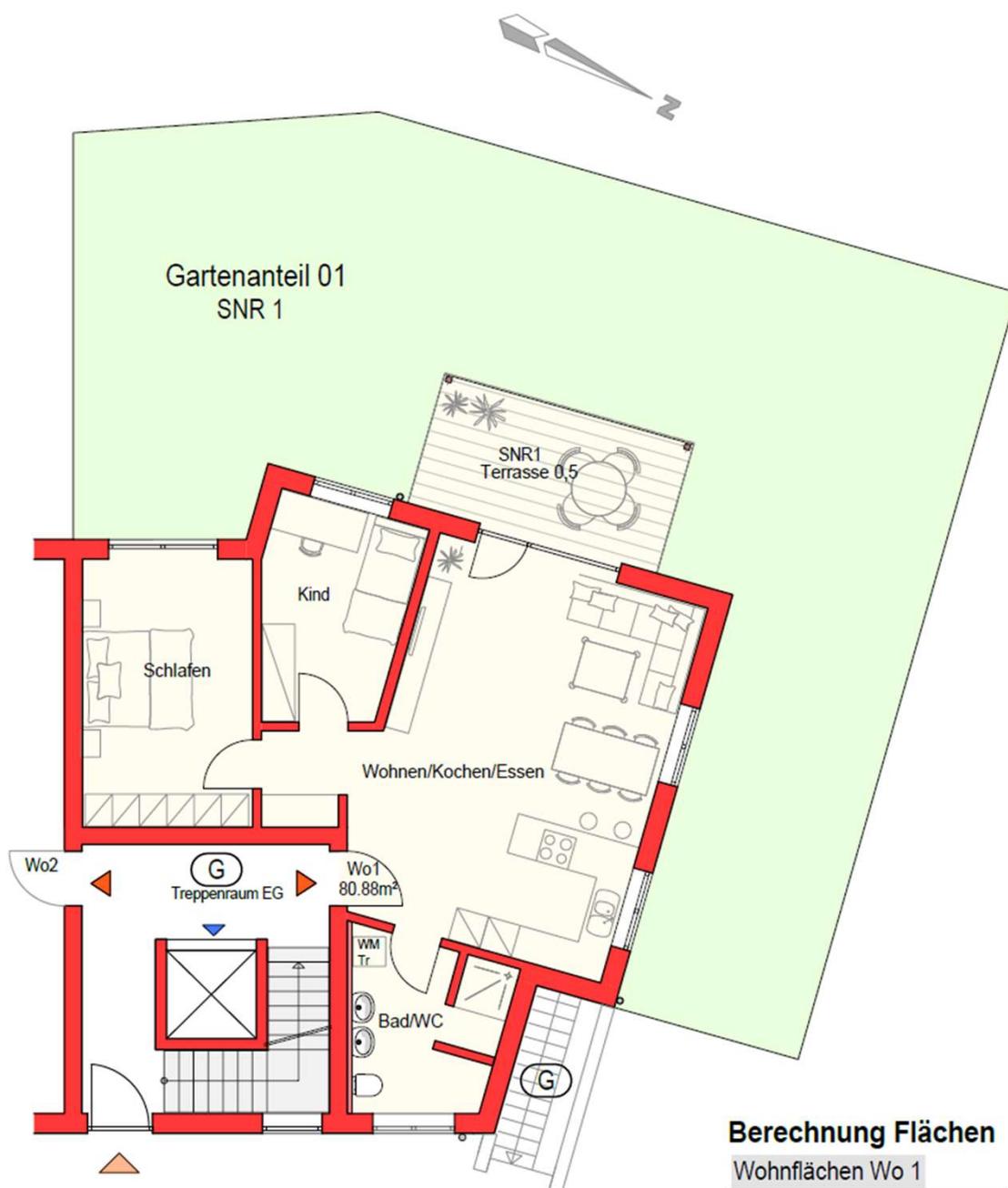
CSP IMMOBILIEN GMBH

WIR GESTALTEN LEBENS RÄUME.

Grundstücksübersicht



Erdgeschoss Wohnung 1 - 3 Zimmer -



Berechnung Flächen

Wohnflächen Wo 1

Wohn./Koch./Essen	40.57 m ²
Schlafen	15.84 m ²
Kind	10.28 m ²
Bad / WC	8.39 m ²
Terrasse (0,5)	5.80 m ²
Summe:	80.88 m ²

Nutzungsflächen:

Gartenanteil	ca. 133.00 m ²
--------------	---------------------------

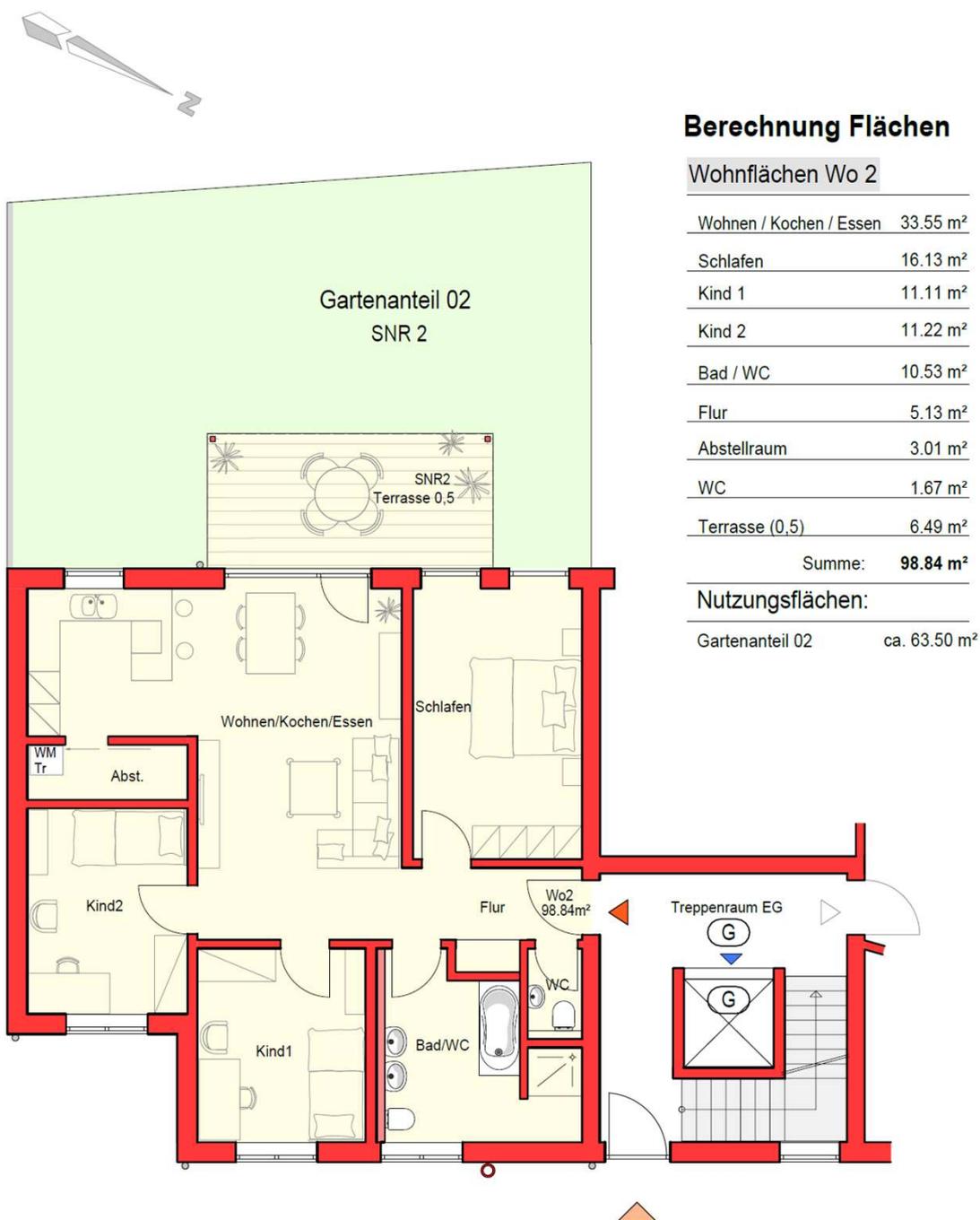


CSP IMMOBILIEN GMBH

WIR GESTALTEN LEBENSÄÄUME.

Erdgeschoss Wohnung 2

- 4 Zimmer -

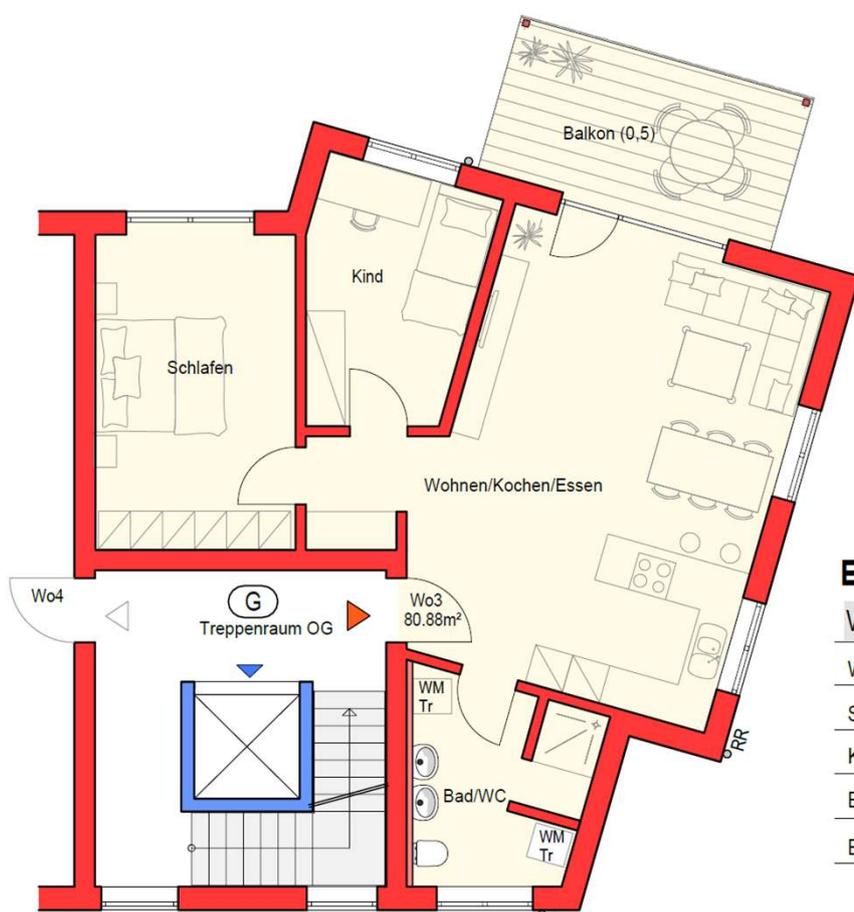




CSP IMMOBILIEN GMBH

WIR GESTALTEN LEBENSÄÄUME.

Obergeschoss Wohnung 3 - 3 Zimmer -



Berechnung Flächen

Wohnflächen Wo 3

Wohn./Koch./Essen	40.57 m ²
Schlafen	15.84 m ²
Kind	10.28 m ²
Bad / WC	8.39 m ²
Balkon (0,5)	5.80 m ²
Summe:	80.88 m ²



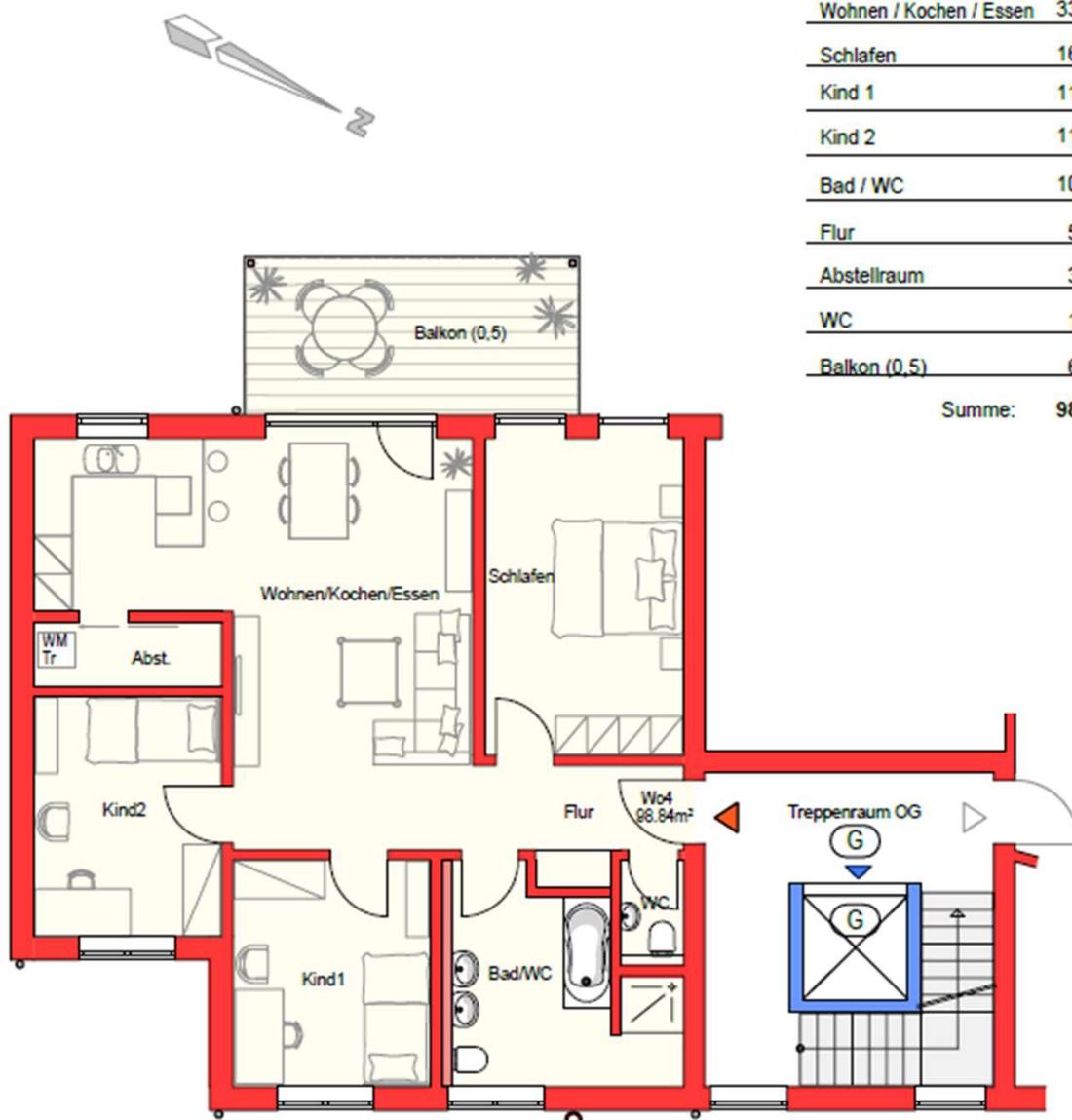
Obergeschoss Wohnung 4 - 4 Zimmer -

Berechnung Flächen

Wohnflächen Wo 4

Wohnen / Kochen / Essen	33.55 m ²
Schlafen	16.13 m ²
Kind 1	11.11 m ²
Kind 2	11.22 m ²
Bad / WC	10.53 m ²
Flur	5.13 m ²
Abstellraum	3.01 m ²
WC	1.67 m ²
Balkon (0,5)	6.49 m ²

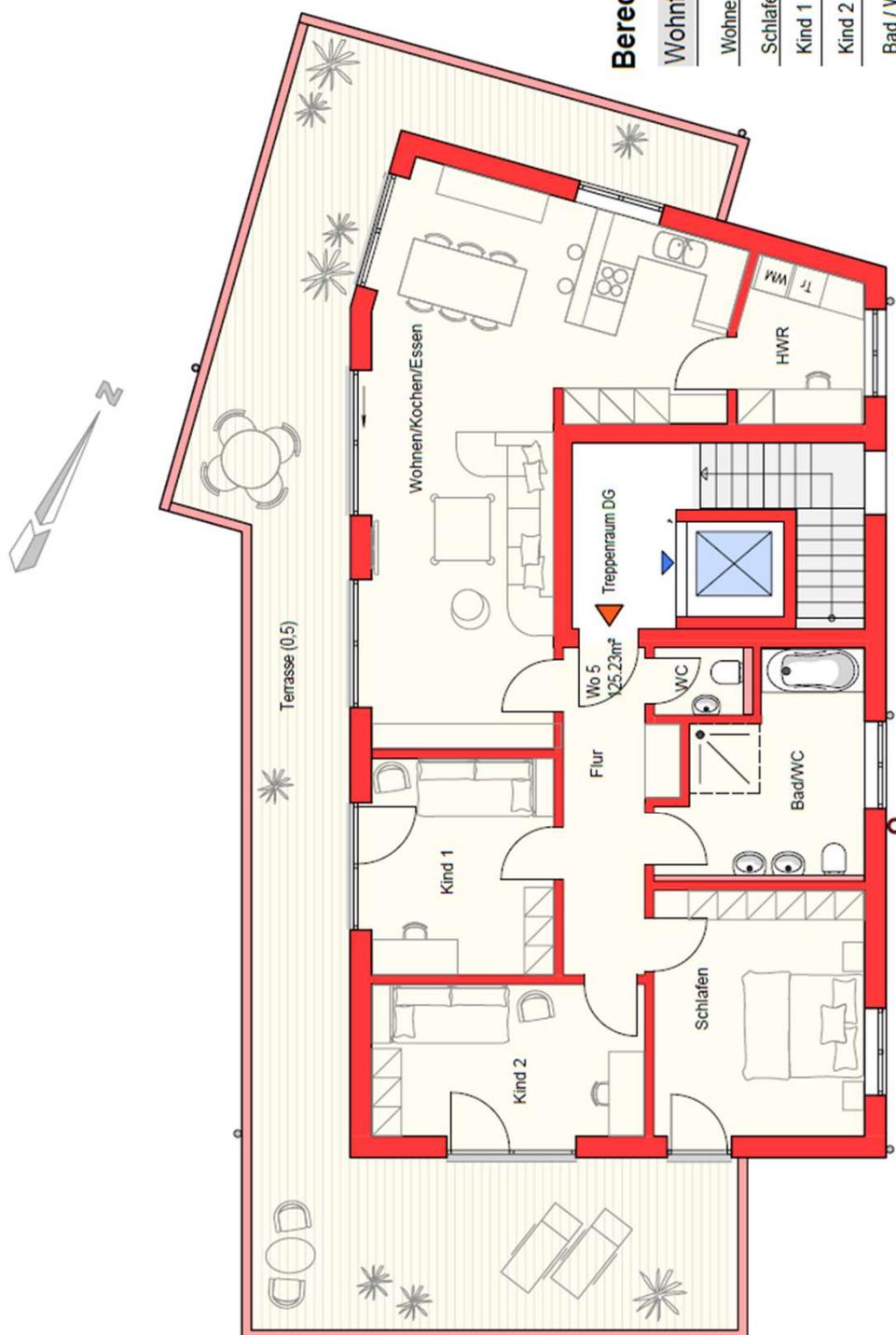
Summe: 98.84 m²





Dachgeschoss Wohnung 5

- 4 Zimmer -



Berechnung FlÄchen

WohnflÄchen Wo 5

Wohnen / Kochen / Essen	41.73 m ²
Schlafen	15.32 m ²
Kind 1	12.02 m ²
Kind 2	12.58 m ²
Bad / WC	11.05 m ²
Flur	8.46 m ²
HWR	5.55 m ²
WC	1.87 m ²
Terrasse (0,5)	69.72 m ² (34.86) m ²

Summe: 143.44 m²



Untergeschoss



Berechnung Flächen

Nutzungsflächen	
Wo 1 Keller 1 UG	10,61 m ²
Wo 2 Keller 2 UG	11,40 m ²
Wo 3 Keller 3 UG	11,40 m ²
Wo 4 Keller 4 UG	11,40 m ²
Wo 5 Keller 5 UG	11,68 m ²
Summe:	56,49 m ²

Gemeinsame Nutzungsflächen	
Wasch-Trockenraum	10,82 m ²
Fahrräder/Müll	20,94 m ²
Abstellraum/Hausmeister	5,09 m ²
Summe:	36,85 m ²

Gemeinsame Verkehrsflächen	
Flur	23,12 m ²
Treppenraum	13,45 m ²
Summe:	46,57 m ²

Technikflächen	
Pelletslagerraum	18,21 m ²
Heizung	15,50 m ²
HA	7,36 m ²
Summe:	41,07 m ²

Flächen gesamt:	180,98 m ²
-----------------	-----------------------



CSP IMMOBILIEN GMBH

WIR GESTALTEN LEBENSÄUERE.

Ansichten / Schnitt



Ansicht von Westen



Ansicht von Osten



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden

