

EXPOSÉ

++Anleger aufgepasst++ Renoviertes, voll möbliertes Apartment mit Flair!



ECKDATEN

Objektart: Renditeobjekt

Adresse: 89231 Neu-Ulm

Baujahr: 1974

Letzte Modernisierung: 2025

Zimmerzahl: 1

Wohnfläche (ca.): 42 m²

Nutzfläche (ca.): 4 m²

Gesamtfläche (ca.): 42 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 42 m²

**Kaufpreis
€ 159.000,-**

Göttfried Immobilien GmbH

Hauptstraße 40 ° 89250 Senden ° Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

> Renditeobjekt

> 42 m² Fläche

> Neu-Ulm

> Objektnummer: 11335

> 1 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Renditeobjekt
Adresse	89231 Neu-Ulm
Baujahr	1974
Letzte Modernisierung	2025
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	42 m ²
Nutzfläche (ca.)	4 m ²
Gesamtfläche (ca.)	42 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	42 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.223 m ²
Kaufpreis	159.000,- €
Kaufpreis pro m ²	3.785,71 €
Warmmiete (ca.)	840,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	3
Loggia	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	129 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2017-08-23
Energieausweis gültig bis	23.08.2027
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1974
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	5 m ²
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Befeuerung	Öl
Ausstattung	GEHOBEN

Zustand

vollsaniert

Provision für Käufer

3% zzgl. 19% MwSt

> Renditeobjekt

> Neu-Ulm

> 1 Zimmer

> 42 m² Fläche

> Objektnummer: 11335



Objektbeschreibung:

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein saniertes Einzelapartment in Neu-Ulm. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 42 m² und befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1974.

Im Jahr 2025 wurde die Einheit umfassend modernisiert. Seither präsentiert sich die Wohnung in einem neuwertigen Zustand und überzeugt durch eine helle, freundliche Wohnatmosphäre sowie eine moderne, zeitlose Gestaltung. Im Jahr 2025 wurde auch eine neue Digitale Steuerungen (im ganzen Haus) die Fußbodenheizung eingebaut.

Ein besonderes Highlight ist die überdachte Loggia, die einen angenehmen Rückzugsort im Freien bietet. Von hier aus genießen Sie einen schönen Blick ins Grüne, der die ruhige Wohnqualität zusätzlich unterstreicht.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 600 EUR, bei einer Warmmiete von 840 EUR. Der bestehende Mietvertrag ist indexiert, wodurch zukünftige Mietanpassungen möglich sind. Zusätzlich besteht eine Mietbürgschaft, was für ein erhöhtes Maß an Sicherheit sorgt.

Ein im Grundbuch eingetragener PKW-Stellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab. Die Immobilie eignet sich ideal als Kapitalanlage für Investoren, die Wert auf einen neuwertigen Zustand und stabile Mieteinnahmen legen.

Ausstattung:

- Neue Küchenzeile
- Komplett erneuertes Tageslicht - Badezimmer mit zeitgemäßer Ausstattung
- Erneuerung aller Wand- und Deckenflächen
- Hochwertiger Vinylboden in heller Ahorn-Optik
- Dreifachverglaste Fenster (Einbau 2025)
- Neue Hauseingangstüre aus Aluminium mit hoher Wärmedämmung
- Überdachter Balkon
- Voll möbliert (ideal für Vermietung, z. B. an Studenten)
- PKW-Stellplatz (Nr. 11, im Grundbuch eingetragen)

Auch das Gebäude selbst wurde in den letzten Jahren laufend instand gehalten:

- Ölheizung erneuert (2023)
- Außenanstrich (2024)
- Tankreinigung (2025)
- Neuer Fahrradunterstand (2026)
- Neugestaltung der Außenanlagen

Es besteht kein Renovierungs- oder Instandhaltungsstau.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in Neu-Ulm, einer gut angebenen Wohnlage.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgewogene Mischung aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel sowie diverse Freizeit- und Erholungsangebote sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Nähe zur Ulm sorgt zusätzlich für eine hohe Standortattraktivität. Die Innenstadt, Hochschulen sowie größere Arbeitgeber sind schnell erreichbar, was die Wohnung besonders für Studierende und Berufspendler interessant macht.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl die umliegenden Stadtteile als auch überregionale Ziele bequem erreichbar.

Objektbilder:



Außenansicht (Balkonseite)

Eckdaten

- > Renditeobjekt
- > Neu-Ulm
- > 1 Zimmer

- > 42 m² Fläche
- > Objektnummer: 11335



Flur



Wohn- / Schlafzimmer



Küche



Balkon



Badezimmer



Aussicht Balkon

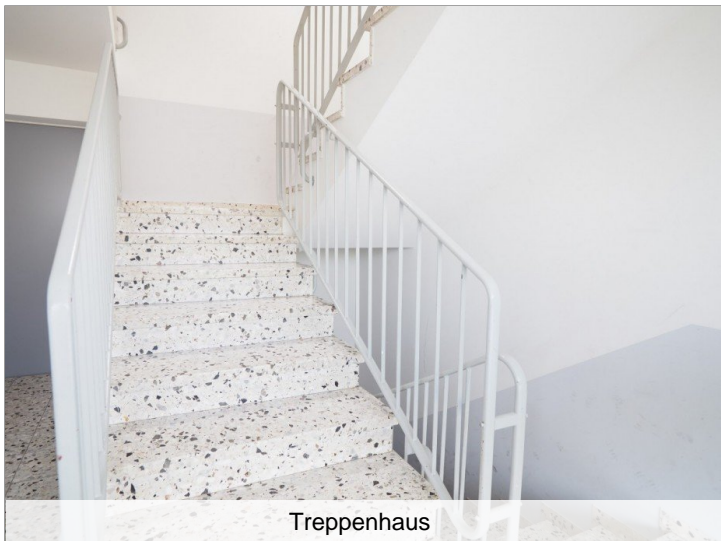
Eckdaten

- > Renditeobjekt
- > Neu-Ulm
- > 1 Zimmer

- > 42 m² Fläche
- > Objektnummer: 11335



Laubengang / Wohnungseingang



Treppenhaus

Eckdaten

- > Renditeobjekt
- > Neu-Ulm
- > 1 Zimmer

- > 42 m² Fläche
- > Objektnummer: 11335



Grundriss

