

# Helle Dachgeschossperle im begehrten Neu-Ulmer Stadtteil "Pfuhl"



## ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 89233 Neu-Ulm

Baujahr: 2001

Letzte Modernisierung: 2001

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 73,48 m<sup>2</sup>

Nutzfläche (ca.): 5 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 1.771 m<sup>2</sup>

Hausgeld (ca.): 380,- €

**Kaufpreis**  
**€ 279.500,-**

> Dachgeschosswohnung

> Neu-Ulm

> 3 Zimmer

> 73,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11359



## Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	89233 Neu-Ulm
Baujahr	2001
Letzte Modernisierung	2001
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	73,48 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	5 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.771 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	279.500,- €
Hausgeld (ca.)	380,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Kauf 19.500,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	91,90 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2020-03-17
Energieausweis gültig bis	16.03.2030
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2001
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	7,32 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung

Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Nach Absprache
Provision für Käufer	3% zzgl. 19% MwSt

> Dachgeschosswohnung

> Neu-Ulm

> 3 Zimmer

> 73,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11359



## Objektbeschreibung:

In begehrter Wohnlage im Neu-Ulmer Stadtteil Pfuhl befindet sich diese charmante und äußerst gemütliche 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 2001. Das Gebäude umfasst insgesamt 11 Wohnungen sowie eine Tiefgarage und befindet sich ebenso wie die angebotene Wohnung in einem sehr guten und gepflegten Zustand. Aktuell wird die Tiefgarage umfassend saniert.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss - dem obersten Geschoss des Hauses. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Dafür genießen Sie hier eine besonders ruhige und private Wohnatmosphäre.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der großzügige Südbalkon mit einer Fläche von ca. 7,32 m<sup>2</sup>. Als höchstgelegener Balkon im Gebäude bietet er ein hohes Maß an Privatsphäre sowie einen schönen Blick über die Dächer von Pfuhl. Dank der idealen Ausrichtung können Sie hier von den Morgenstunden bis in den Abend hinein die Sonne genießen.

Der Grundriss der Wohnung wird durch zahlreiche Dachschrägen geprägt, die dem Wohnraum eine besonders behagliche und stilvolle Atmosphäre verleihen. Laut Plan (mit ausgewiesenen Flächenangaben und eingezeichneter 1-Meter-Höhenlinie) ergibt sich die offizielle Wohnflächenberechnung, während die tatsächliche Bodenfläche der Wohnung deutlich über 80 m<sup>2</sup> liegt und somit zusätzlichen Raumkomfort bietet.

Die Ausstattung ist harmonisch und zeitlos gewählt: In allen Wohnräumen - mit Ausnahme des Badezimmers - wurde stilvolles Bucheparkett verlegt, das eine warme Wohnatmosphäre schafft. Das Badezimmer ist gefliest. Für hohen Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung.

Eine zeitlose Einbauküche mit teilweise Markengeräten ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil mit einer Größe von ca. 5 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung ist seit dem Jahr 2021 zuverlässig vermietet und stellt damit auch eine interessante Gelegenheit für Kapitalanleger dar. Diese Dachgeschosswohnung verbindet eine attraktive Lage, viel Charme durch die Dacharchitektur sowie einen sonnigen Balkon mit hohem Maß an Privatsphäre - eine seltene Gelegenheit im beliebten Neu-Ulmer Stadtteil Pfuhl.

## Ausstattung:

- Parkettböden in sämtlichen Räumen außer Bad und Küche
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Dachflächenfenster mit Sonnenbeschattung
- Einbauküche mit teilweise Markengeräten
- höchster Wohnbalkon in der Wohnanlage, somit viel Privatsphäre
- 1 TG-Stellplatz + 1 Kellerraum

## Lagebeschreibung:

Der Neu-Ulmer Stadtteil "Pfuhl" ist mit rund 10.000 Einwohnern seit Jahren "eines" der umschwärmtesten Wohngebiete in der Region. Die Stadtnahe Vorortslage mit einer vollständigen Infrastruktur und kurzen Wegen ist Kennzeichen dieses Ortsteils. Lebensmittelgeschäfte, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken uvm. decken den täglichen Bedarf.

Die Ulmer und Neu-Ulmer Innenstädte sind in wenigen Minuten mit dem Auto (ca. 10 Min.) und mit dem Fahrrad (ca. 15 Min.) zu erreichen. Natürlich ist auch ein gut ausgebautes ÖPNV-Netz vorhanden. Selbstverständlich ist auch an Ihre Freizeit gedacht: Das Ulmer Naherholungsgebiet Friedrichsau, der Pfuher Badensee sowie zahlreiche Möglichkeiten zum Joggen, Wandern und Fahrradfahren machen diese Gegend lebenswert. Das Ulmer und Neu-Ulmer Angebot an Bars, Restaurants, Cafés, Kinos etc. lassen garantiert keine Langeweile aufkommen.

## Sonstiges:

Die Wohnung ist seit 2021 vermietet. Eine Mieterhöhung auf Gesamt 878 EUR (kalt) ist mit der Mieterin bereits auf den 01.09.2026 vereinbart! Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnung: 279.500 EUR

1x TG-Stellplatz: 19.500 EUR

---

GESAMT: 299.000 EUR

## Wichtiger Hinweis:

Ohne die vollständige Bestätigung der Widerrufsbelehrung (alle fünf Checkboxen) werden wir Sie nicht vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist zu einer Besichtigung einladen oder weiterführende Objektunterlagen zur Verfügung stellen.

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung erst nach Bestätigung möglich ist.

Die Käuferprovision wird ausschließlich im Falle eines notariell beurkundeten Kaufvertrags fällig.

Haben Sie weitere Fragen? Gerne erörtern wir alle weiteren Details im persönlichen Gespräch. Viele weitere Immobilienangebote erhalten Sie auf [www.goettfried-immobilien.de](http://www.goettfried-immobilien.de). Wir stehen Ihnen auch gerne bei Verkauf, Vermietung oder Verwaltung bestehender Immobilien zur Verfügung. Sprechen Sie mit uns! Heißer Tipp: Unsere Facebook-Freunde erfahren als Erste von brandaktuellen Immobilien-Neuzugängen, Aktionen und Events. Liken Sie unsere Seite auf Facebook und verschaffen Sie sich den entscheidenden Zeitvorteil! <https://www.facebook.com/GoettfriedImmobilien> Gerne können Sie uns auch auf Instagram unter "goettfried.immo" besuchen.

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Neu-Ulm
- > 3 Zimmer

- > 73,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11359



Außenansicht



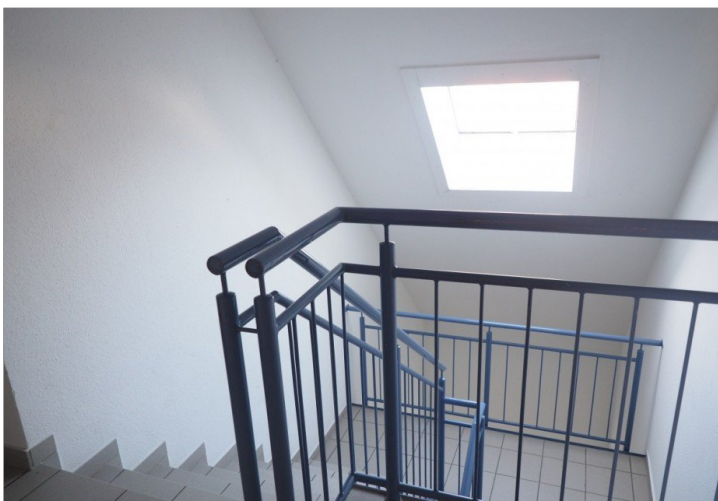
Wohnzimmer



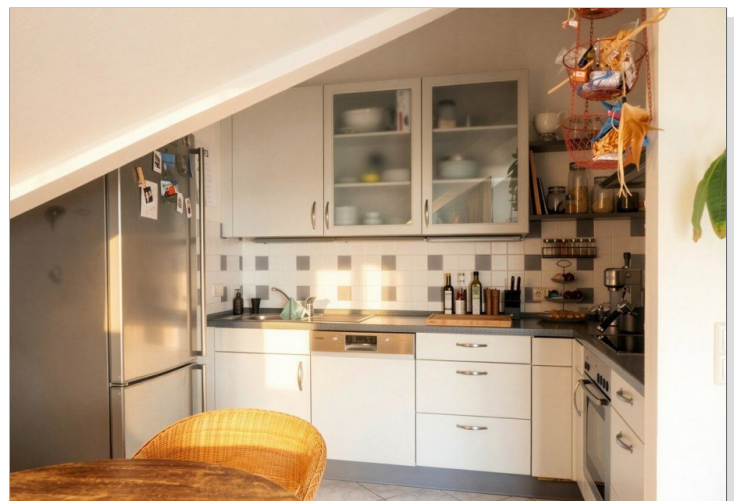
Hauseingang



Wohnzimmer/Eingang



Treppenhaus



Küche

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Neu-Ulm
- > 3 Zimmer

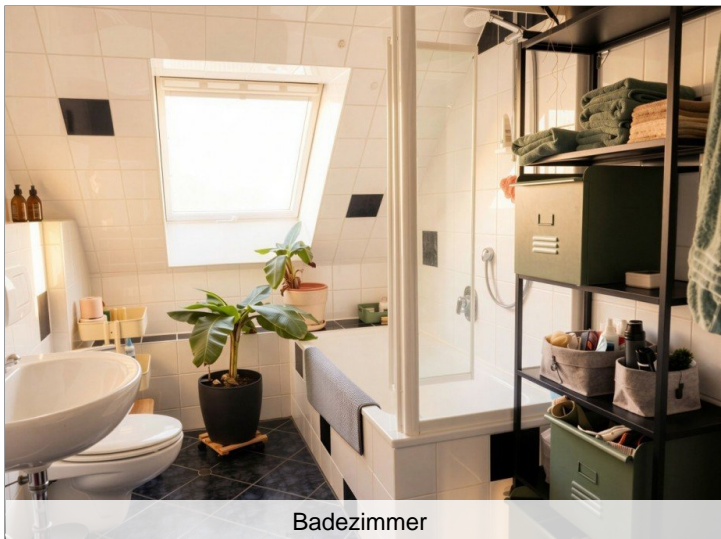
- > 73,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11359



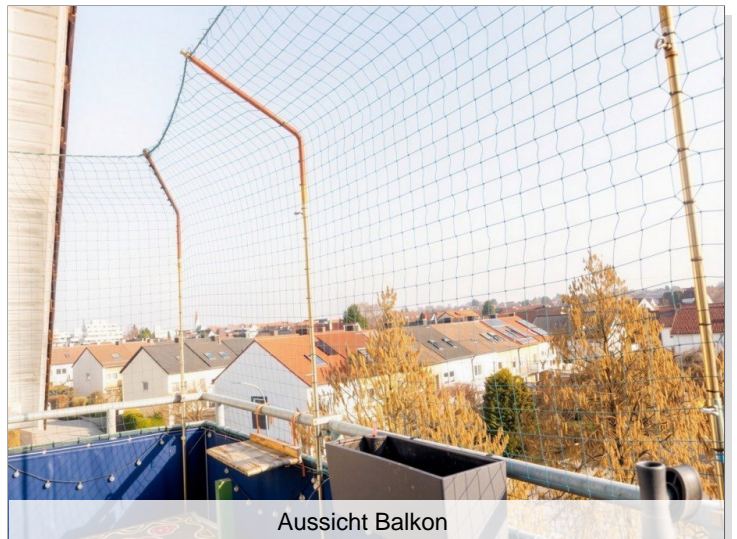
Kochen/Essen



Aussicht Balkon



Badezimmer



Aussicht Balkon



Saalbastraße 61\_jpg2

# Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Neu-Ulm
- > 3 Zimmer

- > 73,48 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11359

