

EXPOSÉ

++Neu-Ulm++ Schickes, voll renoviertes Apartment..  
voll möbliert!



**ECKDATEN**

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 89231 Neu-Ulm  
Baujahr: 1974  
Letzte Modernisierung: 2025  
Zimmerzahl: 1  
Wohnfläche (ca.): 37,39 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 4 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche (ca.): 42 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 1.223 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis**  
**€ 136.500,-**

> Etagenwohnung  
> Neu-Ulm  
> 1 Zimmer

> 37,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 11370



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89231 Neu-Ulm
Baujahr	1974
Letzte Modernisierung	2025
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	37,39 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	4 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche (ca.)	42 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.223 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	136.500,- €
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	3.785,71 €
Warmmiete (ca.)	840,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	2
Loggia	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	129 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2017-08-23
Energieausweis gültig bis	23.08.2027
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1974
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	5 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen
Befuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD

Zustand

vollsaniert

Provision für Käufer

3% zzgl. 19% MwSt

- > Etagenwohnung
- > Neu-Ulm
- > 1 Zimmer

- > 37,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11370



## Objektbeschreibung:

Bei der angebotenen Immobilie handelt es sich um ein saniertes Einzelapartment in Neu-Ulm. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von 37,39 m<sup>2</sup> 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 für 8.500 EUR, 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.

## Sonstiges:

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen;  
Kaufpreis Wohnung: 136.500 EUR  
zzgl. 1 Außenstellplatz: 8.500 EUR  
Gesamtkaufpreis: 145.000 EUR

## Objektbilder:

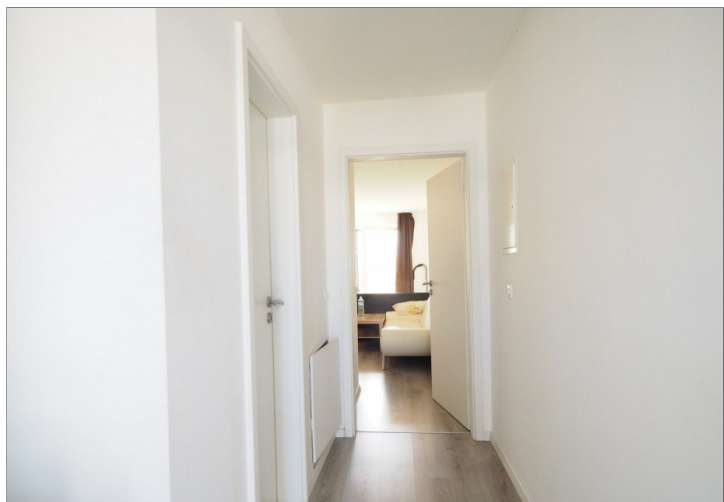


Außenansicht

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neu-Ulm
- > 1 Zimmer

- > 37,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11370



Flur



Wohn- / Schlafzimmer



Küche



Balkon



Badezimmer



Aussicht Balkon

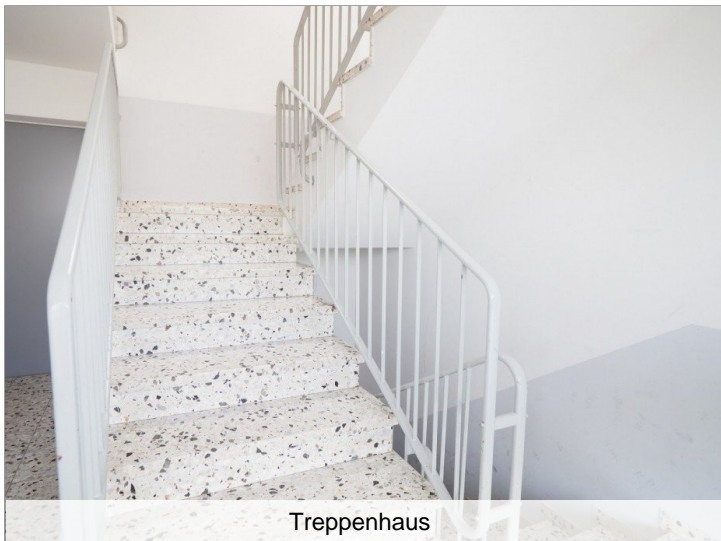
# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neu-Ulm
- > 1 Zimmer

- > 37,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11370



Laubengang / Wohnungseingang

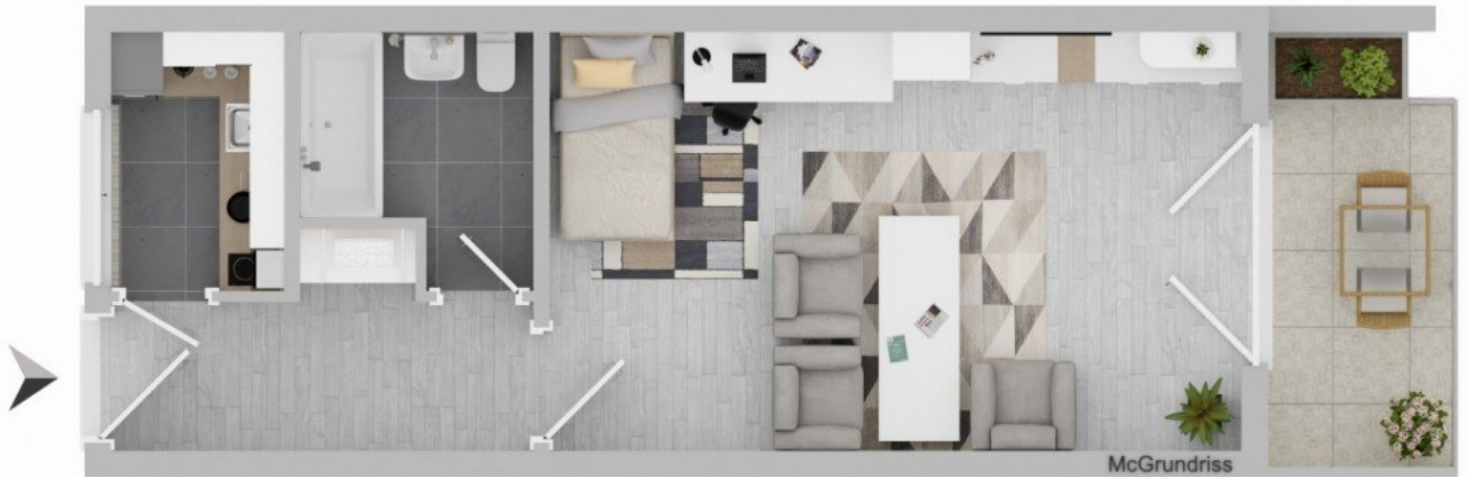


Treppenhaus

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neu-Ulm
- > 1 Zimmer

- > 37,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11370



Grundriss

