

EXPOSÉ

++Neu-Ulm/Pfuhl++ 102 m² - Ihr zukünftiger Wohnraum mit Penthouse-Charme & großer Eckterrasse



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 89233 Neu-Ulm

Baujahr: 1982

Letzte Modernisierung: 2020

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 102 m²

Nutzfläche (ca.): 2,30 m²

Heizkosten (ca.): 101,65 €

Hausgeld (ca.): 292,90 €

**Kaufpreis
€ 278.000,-**

> Dachgeschosswohnung

> Neu-Ulm

> 3 Zimmer

> 102 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11214



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	89233 Neu-Ulm
Baujahr	1982
Letzte Modernisierung	2020
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	102 m²
Nutzfläche (ca.)	2,30 m²
Kaufpreis	278.000,- €
Heizkosten (ca.)	101,65 €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Hausgeld (ca.)	292,90 €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Kauf 19.500,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	92,50 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2017-11-23
Energieausweis gültig bis	22.11.2027
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1982
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	21 m²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Laminat
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD

Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	teilsaniert
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3% zzgl. 19% MwSt

> Dachgeschosswohnung

> Neu-Ulm

> 3 Zimmer

> 102 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11214



Objektbeschreibung:

In begehrter Wohnlage von Neu-Ulm/Pfuhl erwarten Sie diese außergewöhnlich großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 102 m² Wohnfläche im Dachgeschoss (3. Obergeschoss) einer sehr gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1982.

Die Wohnanlage wurde als ansprechendes Wohncarree mit einem begrünten Innenhof konzipiert und umfasst insgesamt 24 Wohneinheiten, die sich auf drei separate Hauseingänge verteilen. Das Gemeinschaftseigentum präsentiert sich in einem ausgesprochen gepflegten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Maßnahmen durchgeführt: Unter anderem wurden die Hauseingangstüre und die Briefkastenanlage erneuert sowie die Tiefgarage umfassend saniert. Die Fenster wurden im Jahr 2010 erneuert und mit Dreifachverglasung ausgestattet. Positiv hervorzuheben sind zudem die dadurch vergleichsweise geringen Heizkosten.

Die Wohnung selbst überzeugt vor allem durch ihre großzügige Raumaufteilung und ihre besondere Lage im obersten Geschoss. Herzstück ist der weitläufige Wohnbereich mit direktem Zugang zur ca. 21 m² großen "teilüberdachten" Eckterrasse. Durch ihre Südost-Ausrichtung bietet sie hervorragende Voraussetzungen für sonnige Stunden im Freien. Besonders hervorzuheben ist die außergewöhnliche Privatsphäre: Aufgrund der Lage im Dachgeschoss und fehlender höherer Bebauung in der unmittelbaren Umgebung genießt man hier ein angenehmes freies Wohngefühl - ein echtes Highlight dieser Wohnung.

Neben dem großzügigen Wohnzimmer stehen zwei geräumige Schlafzimmer zur Verfügung. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad, ein bereits modernisiertes Gäste-WC, einer großzügigen Küche, sowie einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung.

Zur Wohnung gehören ein außergewöhnlich großer, massiver Kellerraum mit Fenster und ca. 14 m² Fläche sowie ein Stellplatz in der rundum sanierten Tiefgarage.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und bietet damit die Möglichkeit, kurzfristig mit der individuellen Gestaltung zu beginnen. Ein Personenaufzug ist im Gebäude nicht vorhanden.

Vor dem Einzug sollten Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten eingeplant werden. Hierzu zählen insbesondere teilweise neue Bodenbeläge und Innentüren, Maler- und Tapezierarbeiten sowie eine Modernisierung des Badezimmers. Je nach Ausführungsstandard sollte hierfür ein Budget von etwa 20.000 bis 25.000 EUR berücksichtigt werden. Was dann aus der Wohnung entstehen kann, ersehen Sie aus den vorher - nachher Bildern...:-)

Die erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen wurden bei der Kaufpreisfindung bereits entsprechend berücksichtigt und spiegeln sich in

dem fair kalkulierten Angebotspreis wider. Für Käufer bietet sich damit die attraktive Möglichkeit, die Wohnung von Beginn an nach den eigenen Vorstellungen und dem persönlichen Geschmack zu gestalten.

Mit einem überschaubaren zusätzlichen Aufwand lässt sich hier ein hochwertiges, helles Zuhause mit besonderem Penthouse-Charme schaffen. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, weitläufiger Eckterrasse, hoher Privatsphäre, gepflegtem Gemeinschaftseigentum und der begehrten Lage in Pfuhl macht diese Immobilie zu einem Wohnangebot mit viel Potenzial.

Ausstattung:

Renovierungen sind teilweise notwendig. Es wurden bereits im Flur die Tapeten weitgehend entfernt. Ein Schlafzimmer und das Wohnzimmer haben bereits einen gepflegten Edelputz. Die Bodenbeläge in den Schlafräumen sind mit Vinyl-Belag und sind ebenfalls noch in einem guten Zustand. Im Vorbereich zum Wohnzimmer ist noch ein praktischer Einbauschränk verbaut.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung liegt mitten im Ortsteil Pfuhl, zugehörig zur Stadt Neu-Ulm. Pfuhl bietet Ihnen alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen. Verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten uvm.

Die Erholung kommt in Pfuhl auch nicht zu kurz.

Es steht Ihnen ein schön angelegter Badesee zur Verfügung, ein Golfplatz sowie verschiedene Vereine; einfach alles, was das Herz begehrt.

Auch die Anbindung an den Fernverkehr in alle Richtungen ist optimal.

Eine Bushaltestelle ist ca. 100m vom Haus entfernt.

Bis in die Ulmer Innenstadt sind es gerade einmal 10 Minuten Fahrzeit mit dem Auto.

Sonstiges:

Der Kaupreis setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnung: 278.000 EUR zzgl. TG-Stellplatz 19.500 EUR = : 297.500 EUR:

Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung. Vereinbaren Sie mit uns Ihren persönlichen Termin.

Objektbilder:

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

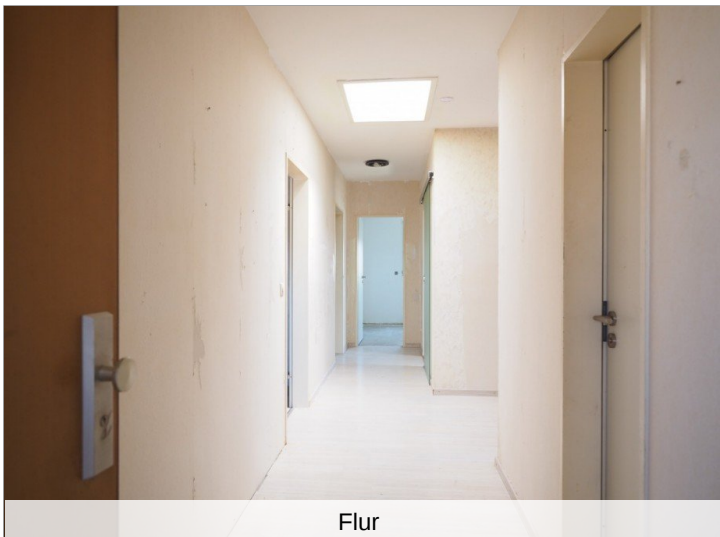
- > 102 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11214



Außenansicht



Schlafzimmer



Flur



Beispiel Flur nach Modernisierung (KI generiert)



Beispiel Flur nach Modernisierung (KI generiert)



Wohnzimmer

Eckdaten

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

- > 102 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11214



Beispiel Wohnzimmer nach Modernisierung (KI generiert)



Beispiel Badezimmer nach Modernisierung (KI generiert)



WC



Küche



Badezimmer



Beispiel Küche nach Modernisierung (KI generiert)

Eckdaten

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

- > 102 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11214



Schlafzimmer



WhatsApp Image 2026-08-12 at 15.14.21



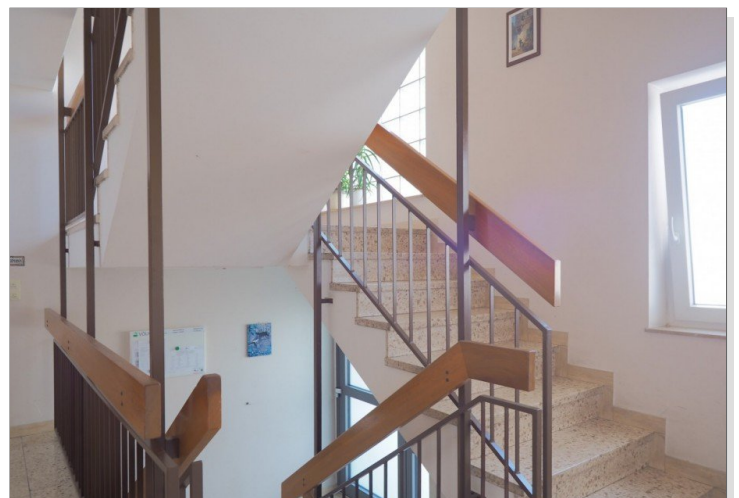
Schlafzimmer



Balkon



Balkon



Treppenhaus

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Neu-Ulm
- > 3 Zimmer
- > 102 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11214



Grundriss

-

Firmendaten:

Göttfried Immobilien GmbH

Hauptstraße 40
89250 Senden

Tel.: +49 (0) 07307 - 99 99 20

E-Mail: info@goettfried-immobilien.de
Internet: www.goettfried-immobilien.de

Rick-Steven Göttfried

Registergericht:
Amtsgericht Memmingen

Registernummer:
HRB 15565

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE290925333

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das Ordnungsamt der Stadt Ulm.

Ihre Notizen: