

EXPOSÉ

Stadtleben trifft Wohngefühl - modernisierte, zeitlose 3-Zi-Wohnung mit Balkon im Herzen von Neu-Ulm



ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Adresse: 89231 Neu-Ulm
Baujahr: 1960
Letzte Modernisierung: 2020
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 68 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.310 m²
Nebenkosten (ca.): 110,- €
Hausgeld (ca.): 186,- €

Kaufpreis
€ 249.500,-

> Wohnung
> Neu-Ulm
> 3 Zimmer

> 68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11357



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	89231 Neu-Ulm
Baujahr	1960
Letzte Modernisierung	2020
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	68 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.310 m ²
Kaufpreis	249.500,- €
Nebenkosten (ca.)	110,- €
Hausgeld (ca.)	186,- €
Warmmiete (ca.)	910,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	5
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	305,70 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-08-10
Energieausweis gültig bis	09.08.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	G
Energieausweis Baujahr	1960
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Zustand	modernisiert
Provision für Käufer	3% zzgl. 19% MwSt.

> Wohnung

> Neu-Ulm

> 3 Zimmer

> 68 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11357



Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 3-Zimmer-Hochparterre-Wohnung in zentrumsnaher Lage von Neu-Ulm, mit einer Wohnfläche von ca. 68 m² überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, zahlreiche Modernisierungen sowie eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, das dank seiner angenehmen Größe vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet und direkten Zugang zum Balkon ermöglicht. Große Fensterflächen sorgen in allen Räumen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die im Jahr 2020 erneuerte Einbauküche präsentiert sich modern, zeitlos und funktional. Besonders praktisch ist der vorhandene Waschmaschinenanschluss.

Das Tageslichtbad wurde 2020 umfassend saniert und verfügt über eine moderne Dusche, ein WC sowie ein zeitgemäßes Erscheinungsbild.

Auch technisch wurde die Wohnung in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert. Die Kunststofffenster mit Doppelverglasung wurden im Jahr 2019 erneuert und tragen zu einer guten Wärme- und Schalldämmung bei. Hervorzuheben ist die eigene Gastherme, die ebenfalls 2019 installiert wurde. Dadurch ist die Wohnung unabhängig von einer zentralen Heizungsanlage und bietet eine individuelle Steuerung der Heizkosten. Im Zuge dieser Modernisierung wurden zudem sämtliche Heizkörper sowie die Elektroinstallation erneuert.

Die Bodenbeläge sind pflegeleicht und harmonisch aufeinander abgestimmt: Während Küche und Flur mit Fliesen ausgestattet sind, sorgen Laminatböden im Wohn- und Schlafzimmer für eine warme und wohnliche Atmosphäre.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand, sodass kurzfristig kein größerer Renovierungsaufwand erforderlich ist. Die Kombination aus umfangreichen Modernisierungen, der eigenen Heizungsanlage und der hellen Wohnatmosphäre macht dieses Objekt zu einer attraktiven Gelegenheit.

Ausstattung:

Hinweis zum Energieausweis:

Der angegeben Energieeffizienzwert bezieht sich auf das gesamte Gebäude. Diese Wohnung verfügt jedoch über eine eigene Gastherme, wodurch der individuelle und die Heizungssteuerung in den Händen der Bewohner liegt.

Ausstattung:

- 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 68 m² Wohnfläche
- Moderne Einbauküche (Einbau 2020)

- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Tageslichtbad mit Dusche und WC
- Großzügiges und lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Laminatboden im Wohn- und Schlafzimmer
- Fliesenboden in Küche, Flur und Badezimmer
- Eigene Gastherme Bj. 2019 (keine Zentralheizung)
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Helle und gepflegte Wohnatmosphäre

Modernisierungen:

- 2020: Badezimmer vollständig saniert
- 2019: Neue Gastherme inkl. neuer Heizkörper installiert
- 2019: Erneuerung der Elektroinstallation
- 2019: Erneuerung der Kunststofffenster (Doppelverglasung)
- 2020: Einbau einer modernen Einbauküche
- 2019 Dachdämmung

Lagebeschreibung:

Neu-Ulm überzeugt als lebendige Stadt im Herzen der europäischen Metropolregion Stuttgart-München mit einer einzigartigen Kombination aus urbanem Flair und hoher Lebensqualität. Die direkte Lage an der Donau sowie die enge Verzahnung mit der Nachbarstadt Ulm machen diesen Standort besonders attraktiv für alle, die das Beste aus zwei Welten schätzen.

Die Innenstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés ist ebenso schnell erreichbar wie das breite Angebot an Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen. Familien profitieren von einer hervorragenden Infrastruktur und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten, darunter weitläufige Parks, Rad- und Wanderwege entlang der Donau sowie das beliebte Glacis-Gelände.

Kulturell bietet Neu-Ulm mit dem Edwin Scharff Museum, dem Stadttheater sowie einer Vielzahl an Veranstaltungen das ganze Jahr über ein abwechslungsreiches Programm. Sportbegeisterte finden in der Region erstklassige Anlagen und Vereine für nahezu jeden Geschmack.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Hauptbahnhof Ulm verbindet Sie schnell und komfortabel mit München, Stuttgart und darüber hinaus mit dem gesamten europäischen Schienennetz. Über die angrenzenden Bundesstraßen und Autobahnen ist auch das überregionale Straßennetz optimal erreichbar.

Sonstiges:

Wichtiger Hinweis:

Ohne die vollständige Bestätigung der Widerrufsbelehrung (alle fünf Checkboxes) werden wir Sie nicht vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist zu einer Besichtigung einladen oder weiterführende

- > Wohnung
- > Neu-Ulm
- > 3 Zimmer

- > 68 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11357



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.

Objektbilder:



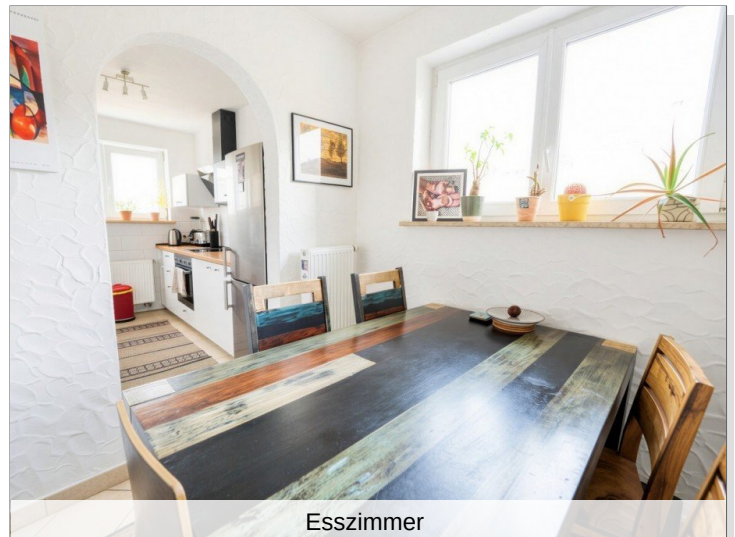
Hauseingang



Treppenhaus



Flur



Esszimmer



Küche

Eckdaten

- > Wohnung
- > Neu-Ulm
- > 3 Zimmer

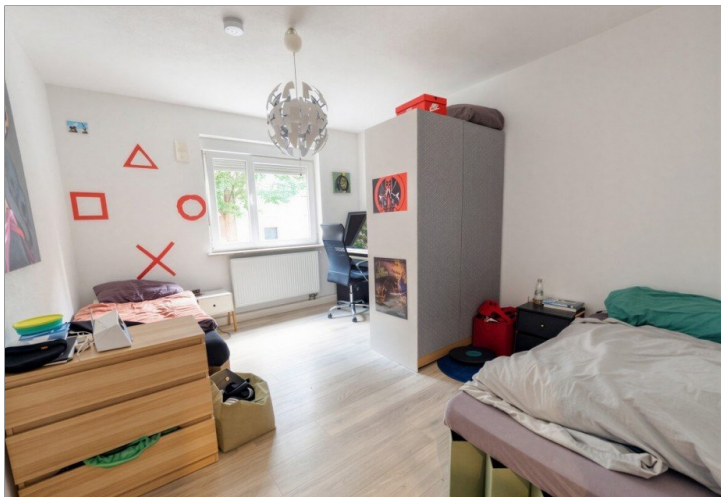
- > 68 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11357



Badezimmer



Balkon



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Bürozimmer / Zweites Schlafzimmer

Eckdaten

- > Wohnung
- > Neu-Ulm
- > 3 Zimmer

- > 68 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11357



Grundriss

- > Wohnung
- > Neu-Ulm
- > 3 Zimmer

- > 68 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11357

Firmendaten:

Telefon: 07307 99 99 20
Mobil: 015172748458
E-Mail: c.goettfried@goettfried-immobilien.de

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

Ihre Notizen: