

EXPOSÉ

WILEY - Großzügig wohnen in ruhiger Lage: Ihr Zuhause mit 40 m² Wohn-/Essbereich



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 89231 Neu-Ulm
Baujahr: 2001
Letzte Modernisierung: 2026
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 82 m²
Nutzfläche (ca.): 5 m²
Grundstücksfläche (ca.): 833 m²
Nebenkosten (ca.): 115,- €

Kaufpreis
€ 380.000,-

> Etagenwohnung
> Neu-Ulm
> 3 Zimmer

> 82 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11398



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89231 Neu-Ulm
Baujahr	2001
Letzte Modernisierung	2026
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	82 m²
Nutzfläche (ca.)	5 m²
Grundstücksfläche (ca.)	833 m²
Kaufpreis	380.000,- €
Nebenkosten (ca.)	115,- €
Heizkosten (ca.)	275,- €
Hausgeld (ca.)	385,- €
Warmmiete (ca.)	1.590,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	4
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Kauf 19.500,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	63 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-07-19
Energieausweis gültig bis	18.07.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	2001
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	14 m²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Küche

Bodenbelag	Einbauküche Fliesen, Parkett
Heizung	Fernheizung
Befeuerung	Fernwärme
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	2,5% inkl. 19% MwSt

> Etagenwohnung

> Neu-Ulm

> 3 Zimmer

> 82 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11398



Objektbeschreibung:

Die Wohnung ist seit dem 01.04. vermietet. Das Mietverhältnis basiert auf einem Staffelmietvertrag mit vertraglich vereinbarten Mietsteigerungen.

Großzügiges Wohnen, ein lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich und ein weitläufiger Eckbalkon: Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung vereint attraktive Wohnqualitäten mit einer gefragten Lage im Neu-Ulmer Stadtteil Wiley. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 2001 errichteten Mehrfamilienhauses mit nur elf Wohneinheiten. Das ruhige Wohnumfeld, die Nähe zu Grünflächen und die gute Infrastruktur machen den Standort besonders lebenswert.

Das Herzstück der Wohnung ist der ca. 40 m² große Wohn-/Essbereich. Durch seinen L-förmigen Grundriss lassen sich eine gemütliche Wohnlandschaft und ein separater Essplatz harmonisch miteinander verbinden. Große Fensterflächen und die Südostausrichtung schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und unterstreichen das großzügige Raumgefühl.

Eine besonders schöne Erweiterung des Wohnraums bietet der ca. 14 m² große, teilweise überdachte Eckbalkon. Ebenfalls nach Südosten ausgerichtet, lädt er zum Frühstück in der Morgensonne und zu entspannten Stunden im Freien ein. Seine Größe eröffnet vielseitige Möglichkeiten für einen gemütlichen Sitz- und Essbereich.

Zwei weitere Zimmer bieten Platz zum Schlafen, Arbeiten oder für ein Kinderzimmer. Das Tageslichtbad mit Badewanne ergänzt die durchdachte Raumaufteilung.

Ein Personenaufzug ermöglicht den komfortablen Zugang zum 2. Obergeschoss. Von dort führt ein überdachter Laubengang zur Wohnung. Die Wärmeversorgung erfolgt zentral über Fernwärme. Zweischalige Wohnungstrennwände unterstützen den Schallschutz zwischen den Einheiten.

Auch die praktischen Details überzeugen: Ein eigener, abschließbarer Kellerraum schafft zusätzlichen Stauraum. Zum Angebot gehört außerdem ein ca. 2,70 m breiter Tiefgaragenstellplatz, der komfortables Ein- und Aussteigen erleichtert. Ein gemeinschaftlicher Waschraum und ein Fahrradraum im Untergeschoss runden die Ausstattung ab.

Ausstattung:

- Bodenbelege: Fliesen und Parkett
- zweifach verglaste Fenster
- hauptsächlich elektrische Rolläden
- Einbauküche
- Süd-Ost Eckbalkon
- Abstellraum
- Kellerraum
- TG-Stellplatz

Lagebeschreibung:

Der Stadtteil Wiley liegt ca. 1,5 Kilometer von Zentrum von Neu-Ulm entfernt. Hier leben Sie idyllisch und doch stadtnah. Innerhalb von 20 Gehminuten haben Sie die Innenstädte der Doppelstadt Ulm/Neu-Ulm erreicht.

Mit einem nahegelegten Badensee, diversen Sporteinrichtungen und einem vielseitigen Kulturangebot, bietet die Stadt einen hohen Erholungs- und

Freizeitwert. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, sowie eine Grundschule sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Hervorzuheben ist die überaus günstige Verkehrsanbindung an die Autobahnen A7 und A8, sowie zu den Bundesstraßen B10 und B30.

Auch das ÖPNV-Netz ist sehr gut ausgebaut. Mit Bus und Bahn ist man in Neu-Ulm sehr flexibel.

Sonstiges:

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis der Wohnung: 380.000,-EUR
+ zzgl. Kaufpreis des TG-Stellplatzes: 19.500,-EUR
= Gesamter Kaufpreis: 399.500,-EUR

Da der Stellplatz ein separates Grundbuch besitzt, ist es ebenso möglich die Wohnung ohne Stellplatz zu erwerben!

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.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neu-Ulm
- > 3 Zimmer

- > 82 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11398



Flur



Wohnzimmer



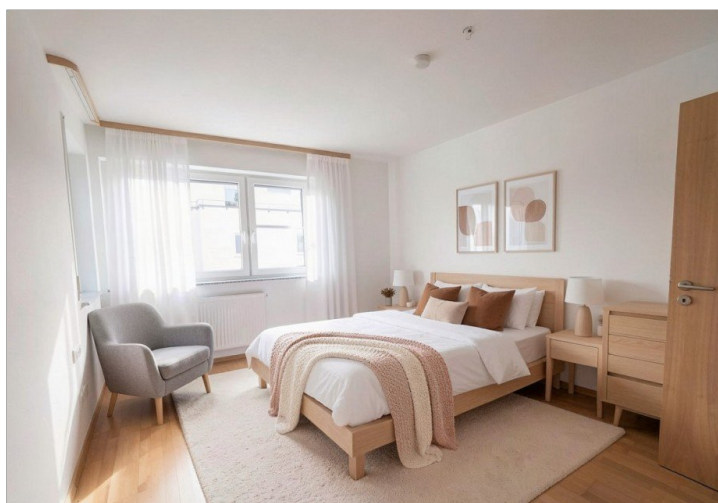
Wohnzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer - (KI generiert)

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neu-Ulm
- > 3 Zimmer

- > 82 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11398



Büro - (KI generiert)



Küche - (KI generiert)



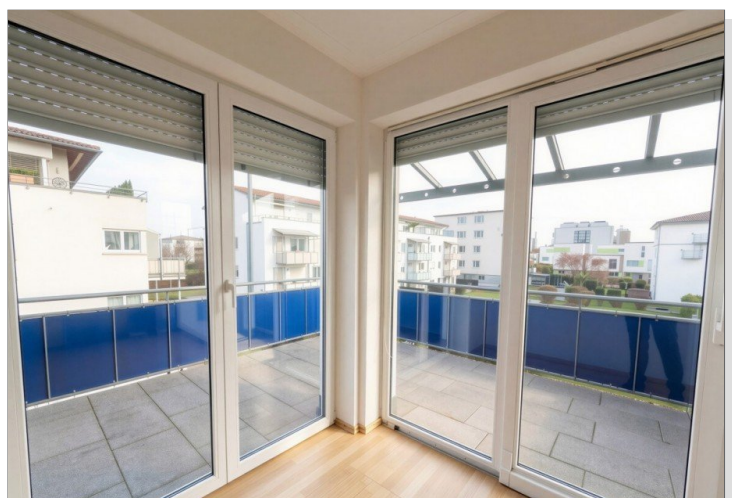
Büro



Badezimmer



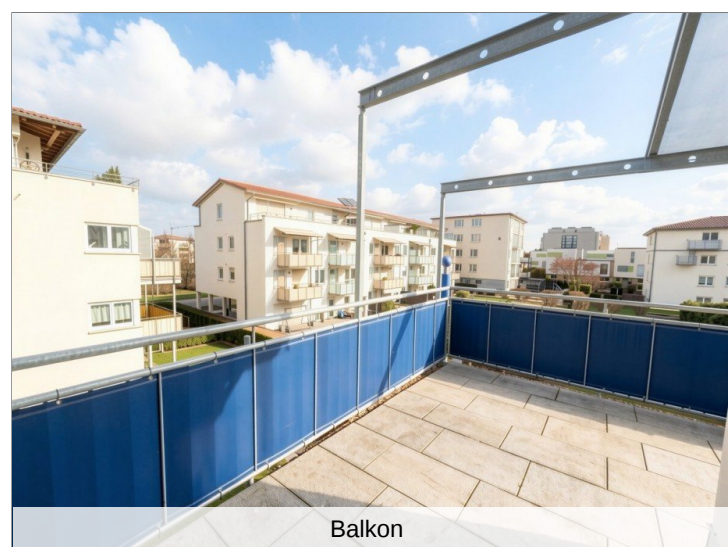
Küche



Aussicht

- > Etagenwohnung
- > Neu-Ulm
- > 3 Zimmer

- > 82 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11398



Balkon



Gebäudeansicht_Frontal



Gebäudeansicht_Balkon_2.OG

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neu-Ulm
- > 3 Zimmer

- > 82 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11398



Grundriss

- > Etagenwohnung
- > Neu-Ulm
- > 3 Zimmer
- > 82 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11398

Firmendaten:

E-Mail: c.goettfried@goettfried-immobilien.de

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

Ihre Notizen: