

EXPOSÉ

Wohnen im Herzen der Stadt - 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz



ECKDATEN

Objektart: Wohnung

Adresse: 89231 Neu-Ulm

Baujahr: 1965

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 82,68 m²

Grundstücksfläche (ca.): 4.581 m²

Nebenkosten (ca.): 400,- €

Warmmiete (ca.): 1.350,- €

Balkon: ja

**Kaltmiete
€ 900,-**

Göttfried Immobilien GmbH

Hauptstraße 40 • 89250 Senden • Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de • www.goettfried-immobilien.de

> Wohnung
> Neu-Ulm
> 3 Zimmer

> 82,68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11383



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	89231 Neu-Ulm
Baujahr	1965
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	82,68 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	4.581 m ²
Kaltmiete	900,- €
Nebenkosten (ca.)	400,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.350,- €
Kaution	1.900,- €
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	117 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-07-12
Energieausweis gültig bis	12.07.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1965
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
nur Nichtraucher	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Fernheizung
Befuerung	Fernwärme
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	01.09.2026

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

- > 82,68 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11383



Objektbeschreibung:

Diese ansprechende 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 82,68 m² überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, helle Wohnräume und eine attraktive Lage in Neu-Ulm. Sie bietet ein angenehmes Wohnambiente und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Berufstätige, die Wert auf komfortables Wohnen legen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die weiteren Zimmer lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen und schaffen so optimale Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnkonzepte.

Die Wohnräume sind mit Laminat- und Fliesenböden ausgestattet und befinden sich in einem ordentlichen Zustand. Eine Einbauküche ist bereits vorhanden und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug. Ergänzt wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet, sowie einen Außenstellplatz direkt am Haus.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die freie Aussicht auf den unmittelbar gegenüberliegenden Sportplatz, sowie der Münsterblick vom Wohnzimmer. Da sich vor der Wohnung keine weitere Bebauung befindet, genießen Sie einen offenen Blick sowie ein helles und freundliches Wohngefühl. Gleichzeitig sorgt die Lage für ein angenehmes Maß an Privatsphäre und vermittelt ein großzügiges Raumgefühl.

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Fernwärmeversorgung, die für eine zuverlässige und effiziente Wärmeversorgung sorgt.

Diese Wohnung vereint eine praktische Raumaufteilung, eine attraktive Aussicht und eine gute Wohnlage zu einem stimmigen Gesamtpaket und bietet beste Voraussetzungen für ein angenehmes Zuhause.

Ausstattung:

- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Geflieste Küche
- Tageslicht durch Fenster in der Küche
- Badezimmer mit Badewanne und Duschtrennung
- Separates WC
- Gefliestes Badezimmer und WC
- Laminatböden in den Wohn- und Schlafräumen
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Große Fensterfront im Wohnzimmer
- Balkon mit Blick ins Grüne und auf den angrenzenden Sportplatz
- Rollläden an den Fenstern
- Fernwärmeheizung
- Eigenes Kellerabteil
- Außenstellplatz direkt am Haus

Lagebeschreibung:

Neu-Ulm - Ortsteil Offenhausen

Die Lage dieser Immobilie überzeugt auf ganzer Linie. Im beliebten Offenhausen, einem ruhigen und familienfreundlichen Ortsteil von Neu-Ulm, profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur bei gleichzeitig angenehm ruhiger Wohnlage.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist direkt vor Ort gegeben, sodass Sie die Innenstadt von Neu-Ulm sowie die Nachbarstadt Ulm schnell und bequem erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe - ideal für Familien mit Kindern.

Sportbegeisterte freuen sich über den direkt angrenzenden Sportplatz, der Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung direkt vor der Haustür bietet. Ein besonderes Highlight ist die freie Aussicht auf eine naturnahe Wiese, die für Ruhe, Grün und eine entspannte Atmosphäre sorgt - ein seltener Genuss in dieser gut erschlossenen Lage.

Sonstiges:

Wichtiger Hinweis zur Besichtigung:

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung erst möglich ist, wenn die vollständig ausgefüllte Mieterselbstauskunft vorliegt. Sie können diese direkt im Online-Exposé als PDF herunterladen, ausfüllen und mir zusammen mit Ihrem Besichtigungswunsch zusenden.

Objektbilder:



Treppenhaus

Eckdaten

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

- > 82,68 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11383



Flur



Kinderzimmer



Badezimmer



Wohnzimmer



Badezimmer



Balkon

Eckdaten

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

- > 82,68 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11383



Wohnzimmer



Küche

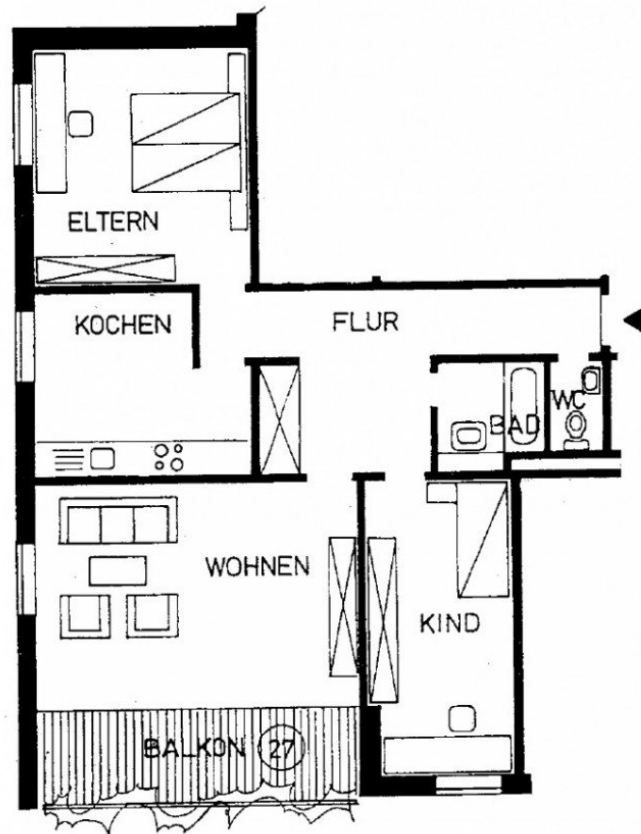


Schlafzimmer

Eckdaten

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

- > 82,68 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11383



EG
DREI-ZIMMER-WOHNUNG
1 : 100

Grundriss_page-0001

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

- > 82,68 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11383

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: