

EXPOSÉ

Zeitloses Wohnen im Herzen von Neu-Ulm - Modernisierte 3-Zi-Wohnung mit Balkon



ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Adresse: 89231 Neu-Ulm
Baujahr: 1960
Letzte Modernisierung: 2020
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 68 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.310 m²
Heizkosten (ca.): 105,- €
Hausgeld (ca.): 186,- €

Kaufpreis
€ 235.000,-

> Wohnung
> Neu-Ulm
> 3 Zimmer

> 68 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11410



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	235.000,- €
Heizkosten (ca.)	105,- €
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: 11410



Objektbeschreibung:

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.

Diese gepflegte 3-Zimmer-Hochparterre-Wohnung in zentraler Lage von Neu-Ulm verfügt über ca. 68 m² Wohnfläche und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, umfangreiche Modernisierungen sowie eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer, das vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet und direkten Zugang zum Balkon ermöglicht. Große Fensterflächen sorgen in den Räumen für viel Tageslicht und unterstreichen das angenehme Wohngefühl.

Die im Jahr 2020 erneuerte Einbauküche präsentiert sich modern, zeitlos und funktional. Ein zusätzlicher Vorteil ist der praktische Waschmaschinenanschluss.

Auch das Tageslichtbad wurde 2020 umfassend saniert und ist mit einer modernen Dusche sowie einem WC ausgestattet. Das zeitgemäße Erscheinungsbild fügt sich harmonisch in den gepflegten Gesamteindruck der Wohnung ein.

In den vergangenen Jahren wurden zudem zahlreiche technische Modernisierungen vorgenommen. Die Kunststoffenster mit Doppelverglasung stammen aus dem Jahr 2019 und bieten eine gute Wärme- und Schalldämmung. Ebenfalls 2019 wurde eine eigene Gastherme installiert, die eine individuelle Steuerung der Heizung ermöglicht. Im Zuge dessen wurden auch sämtliche Heizkörper sowie die Elektroinstallation erneuert.

Die Bodenbeläge sind pflegeleicht und harmonisch aufeinander abgestimmt: Fliesen in Küche und Flur treffen auf Laminatböden im Wohn- und Schlafzimmer, die den Räumen eine warme und wohnliche Atmosphäre verleihen.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem sehr gepflegten und modernisierten Zustand. Dank der bereits durchgeführten Maßnahmen besteht kurzfristig kein größerer Renovierungsbedarf. Die Kombination aus zentraler Lage, durchdachtem Grundriss und umfangreichen Modernisierungen macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Ausstattung:

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)
- Kunststoffenster 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 Kunststoffenster (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: 11410



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:



Küche



Treppenhaus



Flur



Badezimmer



Esszimmer

Eckdaten

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

- > 68 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11410



Esszimmer



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Bürozimmer / Zweites Schlafzimmer



Balkon



Küche

Eckdaten

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

- > 68 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11410



Hauseingang



Gebäudeansicht

Eckdaten

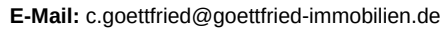
- > Wohnung
- > Neu-Ulm
- > 3 Zimmer

- > 68 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11410



Grundriss

- > 68 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11410

Firmendaten:

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