

# Exposé

## Wohnung in Ludwigsfeld

**Schöne ruhige Wohnung in Neu-Ulm / Ludwigsfeld! Ohne Provision!**



Objekt-Nr. OM-187967

### Wohnung

Verkauf: **222.222 €**

Ansprechpartner:  
Frau Gebhardt

Memminger Str.  
89231 Ludwigsfeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1986	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,36 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	7.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	332 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die schön geschnittene Wohnung liegt im 3.OG. und ist bequem über einen Aufzug erreichbar.

Zur Zeit ist die Wohnung vermietet und der Mieter würde auch gerne nach dem Verkauf hier wohnen bleiben. Ebenfalls ist aber die Eigennutzung nach Kauf möglich.

Das Wohn- und Geschäftshaus liegt zentral und dennoch ruhig im beliebten Ludwigsfeld.

Die moderne Einbauküche und der Einbauschränk im Flur sind im Kaufpreis enthalten.

Rücklagen für die Wohnung und den Stellplatz, sowie das Objekt und den Aufzug sind vorhanden.

Hausgeld: 308,78 €

TG: 23,22 €

Gesamt: 332 €

Miethöhe auf Anfrage! Die Heizkosten sind in diesem Betrag enthalten! Ebenfalls ist die EHR, der Hausmeister und die Hausreinigung in diesem Betrag enthalten.

Der aktuelle Mieter wohnt dort seit 2,5 Jahren.

Der Gesamtpreis für Wohnung und TG-Stellplatz beträgt 229 222 €. Davon 222 222 € für die Wohnung und 7000 € für den TG-Stellplatz!

MAKLERANFRAGEN, VERMITTLUNGSGESELLSCHAFTEN UND SONSTIGE VERMITTLER SIND NICHT ERWÜNSCHT!!!

## Ausstattung

-Hausmeisterservice

-Reinigungsservice

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl

## Lage

Das gepflegte und zentral gelegene Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in Ludwigsfeld / Neu Ulm.

Durch die direkte Nähe zu Ulm profitieren sie von dem starken Wirtschaftsstandort und erreichen sehr schnell die Autobahn.

Öffentlicher Nahverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken finden Sie in der Nähe.

Eine Bushaltestelle befindet sich direkt im Anschluss an den hauseigenen Parkplatz.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	138,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Küche Aussicht



Küche Sitzplatz



Wohnzimmer zum Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



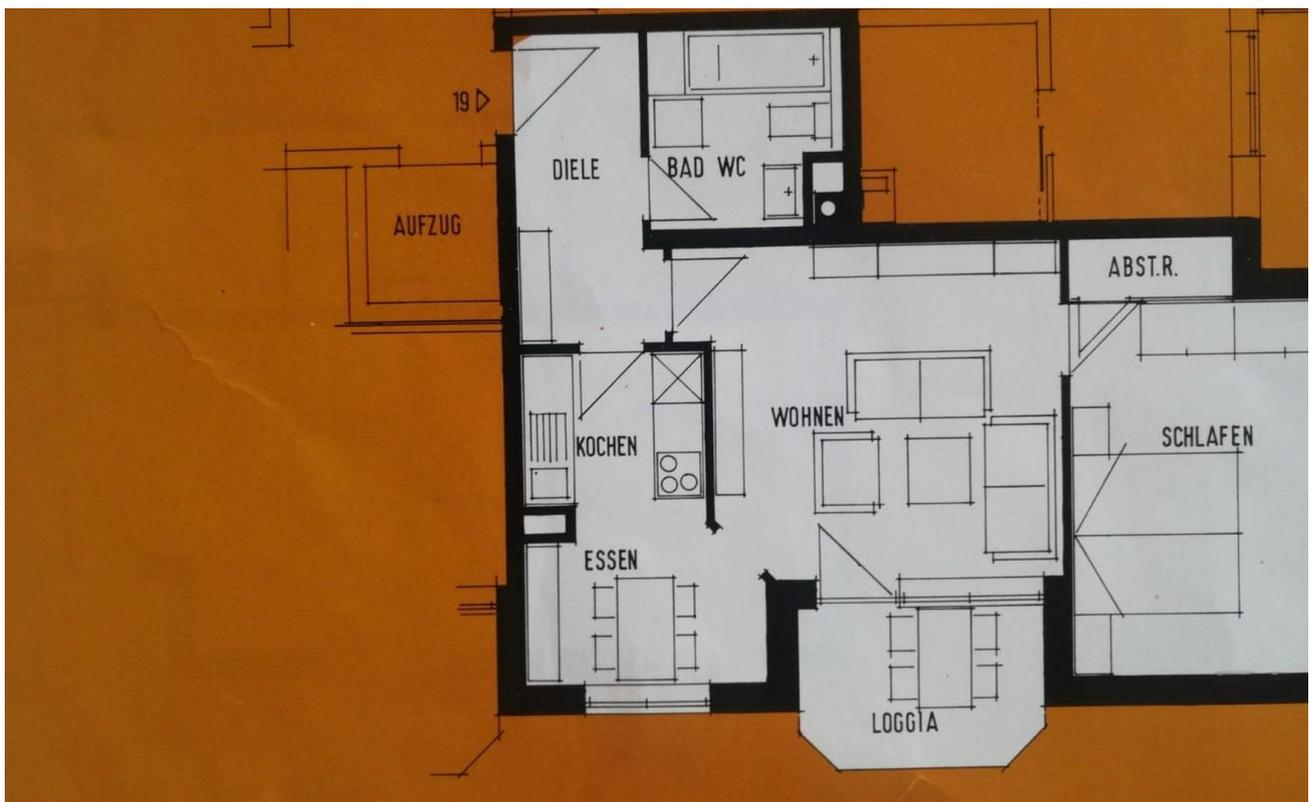
Nische Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Wohnfläche

**Wohnfläche:**

Wohnen: 17,33 m<sup>2</sup>

Schlafen: 14,60 m<sup>2</sup>

Küche/Essen: 10,09m<sup>2</sup>

Bad: 4,35m<sup>2</sup>

Flur: 5,74 m<sup>2</sup>

Abstellraum: 1,36m<sup>2</sup>

Balkon: anrechenbare Fläche: 2,89 m<sup>2</sup>

Gesamt: 56,36m<sup>2</sup>

Ohne Balkon: 53,47m<sup>2</sup>