

# Exposé

## Wohnung in Neu-Ulm

**\*\*\*Sofort Einziehen - moderne 3 Zimmer Wohnung -  
ohne Provision \*\*\***



Objekt-Nr. OM-411995

### Wohnung

Verkauf: **249.999 €**

Ansprechpartner:  
Philipp Baliakas

89233 Neu-Ulm  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2001	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	265 €	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Bezugsfreie 3- Zimmer Wohnung
- Erstbezug nach Renovierung
- Helle große Räume
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Hochwertiger Laminat Fußboden mit Trittschalldämmung
- Bad mit extra Duschkabine & Badewanne
- Frisch gestrichene Wände und Decken
- Zentralheizung
- Französischer Balkon
- Geräumiger Kellerraum
- Abschließbare Einzelgarage
- PKW-Aussenstellplatz
- Hausverwaltung
- 1.000 MBit/s Internet-Leitung

## Ausstattung

Das im Jahr 2001 erbaute Wohnhaus präsentiert sich in einem außerordentlich gepflegten Zustand und wurde kontinuierlich instand gehalten. Man merkt sofort, dass die Eigentümergemeinschaft viel Wert auf Werterhalt und ein ansprechendes Erscheinungsbild legt.

Erst im Sommer wurde die Fassade frisch gestrichen, sodass das Haus nicht nur optisch einen sehr modernen und gepflegten Eindruck vermittelt, sondern auch technisch auf einem aktuellen Stand ist. Darüber hinaus wurde eine neue Photovoltaik-Anlage auf dem Dach installiert. Diese Investition wird sich positiv auf die zukünftigen Nebenkosten auswirken, da ein Teil des Strombedarfs über die eigene Anlage gedeckt werden kann.

Ein großer Vorteil für Käufer: Sämtliche Kosten für die Fassadensanierung und die PV-Anlage wurden bereits über eine Sonderumlage bezahlt. Für den neuen Eigentümer fallen hierfür keine zusätzlichen Investitionskosten mehr an – er profitiert direkt von den energetischen und optischen Verbesserungen, ohne selbst noch zahlen zu müssen.

**Fußboden:**  
Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller

## Sonstiges

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten.

## Lage

Leben in Reutti – naturnah wohnen, Stadt ganz nah:

Die Wohnung liegt in einem gepflegten Wohngebiet im Neu-Ulmer Stadtteil Reutti – ruhig, grün und familienfreundlich. Die Innenstadt von Neu-Ulm erreichen Sie mit dem Auto in nur etwa 7 Minuten.

Vor Ort finden Sie alles, was man für den Alltag braucht: Das evangelische Kinderhaus „Unterm Himmelszelt“ sowie weitere Kinderbetreuungsangebote befinden sich direkt im Ort, ebenso die Grundschule Neu-Ulm/Reutti. Für frische Backwaren sorgt die Bäckerei Stetter in Reutti, weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Dienstleister liegen in den umliegenden Neu-Ulmer Stadtteilen in kurzer Fahrdistanz.

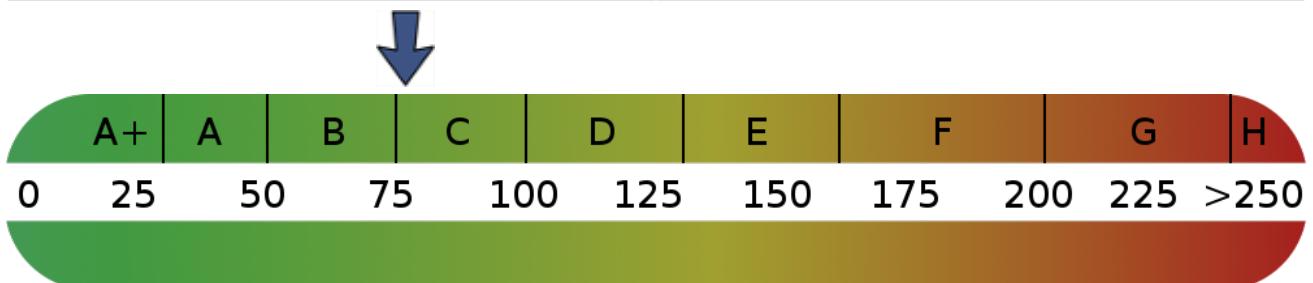
Spazierwege, Felder und Wiesen beginnen praktisch vor der Haustür – ideal für Joggingrunden, Radtouren oder den Spaziergang nach Feierabend. So verbindet diese Lage die Ruhe eines gewachsenen Wohnortes mit der sehr guten Anbindung an Neu-Ulm und Ulm – attraktiv für Eigennutzer wie Kapitalanleger.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	78,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer 2



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Büro oder Kinderzimmer