

# Exposé

## Wohnung in Neu-Ulm

**Provisionsfrei, sofort einziehen, helle 3 Zimmer Wohnung  
in beliebter Lage Neu-Ulm / Offenhausen**



Objekt-Nr. OM-420903

### Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

89231 Neu-Ulm  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	510 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einziehen, wohlfühlen und zuhause sein.

Diese attraktive und renovierte 3-Zimmer Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrparteienhaus in Neu-Ulm / Offenhausen – stadtnah, ruhig und sehr gefragt.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und ein angenehmes Wohngefühl. Dank der Südausrichtung ist das Wohnzimmer lichtdurchflutet und bietet direkten Zugang zum sonnigen Balkon, ideal zum Entspannen nach Feierabend.

Das Gebäude wurde laufend instand gehalten. Fassade und Flachdach, Keller wurden 2013 umfassend saniert, was für langfristige Werthaltigkeit spricht. Ein Hausmeistervollservice sorgt für Ordnung und Komfort im Alltag.

Ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger, die Wert auf Lage, Zustand und Vermietbarkeit legen.

## Ausstattung

- Erdgeschoss – bequem und barrierearm
- Helles Wohnzimmer mit Zugang zum Südbalkon
- Zwei vielseitig nutzbare Schlafzimmer
- Separate Küche mit Platz für individuelle Gestaltung
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates Gäste WC
- Große Kunststofffenster für helle Räume
- Großer Kellerraum mit Fenster & Stromanschluss
- Gepflegtes Mehrparteienhaus (29 Einheiten, 3 Eingänge)
- Hausmeistervollservice

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Hausgeld beläuft sich durch die alten Mieter so hoch.

Vergleichbare Wohnungen haben durchschnittlich 350 Euro Hausgeld.

Die gezeigten Bilder zeigen die Wohnung im aktuellen, unverfälschten Zustand, ganz ohne digitale Bearbeitung. Sie ist derzeit möbliert und wird leer übergeben.

## Lage

Offenhausen zählt zu den beliebtesten Wohnlagen in Neu-Ulm – stadtnah, grün und ruhig.

Die Nähe zur Donau und zur Friedrichsau bietet hohen Freizeitwert: Spaziergänge, Joggen, Radfahren oder einfach Abschalten im Grünen.

- Kindergarten & Grundschule fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Restaurants & Biergärten in der Nähe
- Sehr gute Anbindung an den ÖPNV

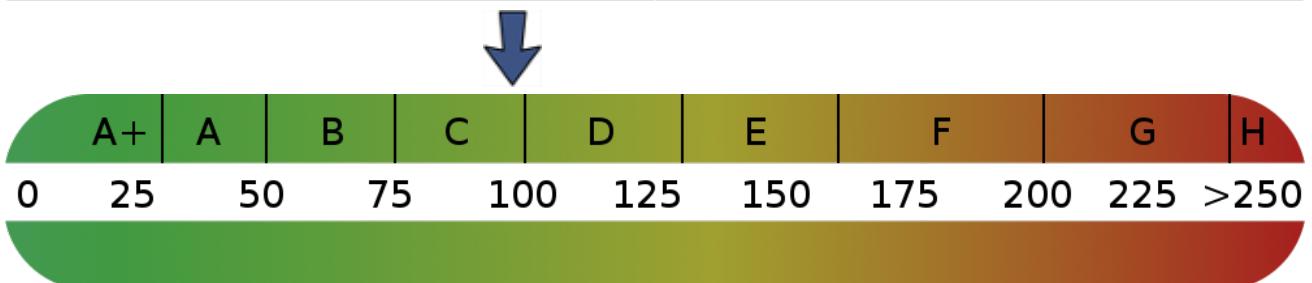
- Ulm & Neu-Ulm Innenstadt in ca. 5 Minuten erreichbar
  - Sportangebote wie Schwimmen, Tennis oder Golf im direkten Umfeld
- Eine Lage, die Familien, Berufstätige und Mieter gleichermaßen anspricht.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Balkon



Küche