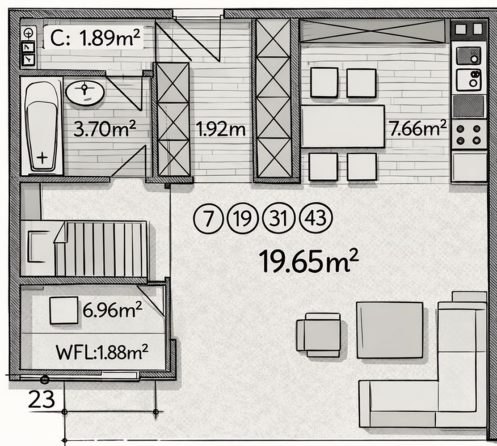


# Exposé

## Wohnung in Neu-Ulm

### Kapitalanlage unter Marktpreis!



Objekt-Nr. OM-424976

### Wohnung

Verkauf: **75.000 €**

89231 Neu-Ulm  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	keine Angaben
Etagen	1	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	47,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine langfristig vermietete 1,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive Tiefgaragenstellplatz in 89231 Neu-Ulm, Stadtteil Ludwigsfeld.

Die Wohnung ist seit dem Jahr 1993 durchgehend vermietet und wird ausschließlich als Kapitalanlage verkauft.

Die Wohnung wird im bewohnten Zustand verkauft. Es kann keine Innenbesichtigung erfolgen und der Zustand ist als einfach einzustufen. Der Verkauf richtet sich daher gezielt an Kapitalanleger, die eine preislich stark unterbewertete Immobilie mit langfristigem Entwicklungspotenzial suchen.

Der Kaufpreis von 90.000 € inkl. Tiefgaragenstellplatz liegt deutlich unter dem aktuellen Marktniveau der Umgebung und berücksichtigt die bestehende Vermietung sowie den aktuellen Zustand vollständig.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine klassische 1,5-Zimmer-Aufteilung mit ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einen zugeordneten Tiefgaragenstellplatz.

Zur Ausstattung und zum Innenzustand:

- keine aktuelle Innenbesichtigung möglich
- der Zustand ist als einfach / modernisierungsbedürftig einzustufen
- keine kürzlich durchgeführten Modernisierungen bekannt

Der Kaufpreis reflektiert den Zustand vollständig und eröffnet dem Käufer die Möglichkeit, nach künftigen Mieterwechsel eine umfassende Wertsteigerung durch Renovierung oder Neuvermietung zu realisieren.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Gäste-WC

## Sonstiges

- Kaltmiete aktuell: ca. 337 € monatlich inkl. Tiefgaragenstellplatz
- Reine Kapitalanlage – nicht für Eigennutzer geeignet
- Verkauf erfolgt wie gesehen bzw. ungesehen
- Keine Haftung für Innenzustand
- Langfristiges Wertsteigerungspotenzial durch deutliche Abweichung vom Marktpreis

Vergleichswerte:

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in der Umgebung liegt bei ca. 3.500 €/m<sup>2</sup>, während dieses Objekt für ca. 1.900 €/m<sup>2</sup> angeboten wird – ein deutlicher Abschlag von rund 45 %.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Neu-Ulm Ludwigsfeld, einem etablierten und nachhaltig nachgefragten Wohnstandort im direkten Einzugsgebiet von Ulm.

Die Lage zeichnet sich aus durch:

gute Anbindung an Ulm und die Innenstadt

vorhandene Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV, Schulen, Ärzte)

stabile Vermietbarkeit aufgrund der Nähe zu Arbeitsplätzen und urbaner Infrastruktur

Neu-Ulm zählt zu den wirtschaftlich starken Regionen Süddeutschlands und bietet langfristig stabile Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere im Bereich kleiner Wohnungen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	155,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E