

# Exposé

## Bungalow in Neu-Ulm

### Sanierter Bungalow nahe Donau und Friedrichsau in Offenhausen



Objekt-Nr. OM-426316

**Bungalow**

Vermietung: **1.860 € + NK**

89231 Neu-Ulm  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche	219,00 m²	Mietsicherheit	5.580 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	132,00 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	7,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertig sanierte Einfamilienhaus in Neu Ulm Offenhausen bietet modernes Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung und viel Komfort. Die Immobilie wurde 2025 umfassend saniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Auf rund 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Vollgeschossen stehen insgesamt 4 Zimmer sowie 2 vollwertige Badezimmer zur Verfügung.

Der Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- Essbereich mit offener Küche im Erdgeschoss. Hier sorgt ein großes Schiebe-Hebefenster für viel Licht und einen direkten Zugang zur Terrasse. Elektrische Raffstores am Terrassenfenster bieten zusätzlichen Komfort und Sichtschutz. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein flexibel nutzbares Zimmer als Büro oder Kinderzimmer sowie ein hochwertiges Tageslichtbad mit Doppelwaschtisch, bodentiefer Regendusche, modernen Armaturen, Handtuchheizkörper und exklusiven Fliesen.

Das Untergeschoss ist als Wohnkeller ausgebaut und vollständig in den Wohnkomfort integriert. Ein großes Zimmer mit Tageslicht, ein zweites hochwertiges Bad mit bodengleicher Regendusche sowie Hauswirtschafts- und Heizungsraum schaffen ideale Möglichkeiten für Gäste, Homeoffice, Hobby oder Teenagerbereich.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, auch im Untergeschoss, inklusive separater Raumthermostate je Zimmer. Dreifach verglaste Fenster, hochwertige Böden unterstreichen den modernen Standard. Eine neue Gaszentralheizung übernimmt Heizung und Warmwasser. Elektrische Rollläden ergänzen die Ausstattung.

Der Garten und die Terrasse werden bis Herbst 2026 fertiggestellt. Nach Absprache besteht die Möglichkeit, den Außenbereich mitzugestalten, ein echter Mehrwert für alle, die sich ihr Zuhause auch im Freien individuell einrichten möchten. Eine private Garage und zusätzliche öffentliche Stellplätze sind vorhanden. TV und DSL Anschluss sind verfügbar.

Die Immobilie ist ab dem 01.03.2026 verfügbar und eignet sich ideal für Mieter, die ein hochwertiges, saniertes Zuhause mit viel Platz und modernem Komfort suchen.

## Ausstattung

- Erstbezug nach Kernsanierung
- Zwei Vollgeschosse
- Bodengleiche Regenduschen
- Hochwertige Armaturen
- Hochwertige Fliesen
- Handtuchheizkörper Bäder
- Doppelwaschtisch im EG
- Fußbodenheizung überall
- Raumthermostate je Raum
- Neue Gaszentralheizung
- Dreifach verglaste Fenster
- Elektrische Rollläden im EG
- Raffstores am Terrassenfenster
- Schiebe-Hebefenster Terrasse
- Offener Wohnbereich

- Zweites Bad im UG
- Hauswirtschaftsraum vorhanden
- Separater Heizungsraum
- Garten und Terasse bis Herbst 2026 fertiggestellt
- Garage vorhanden
- Öffentliche Stellplätze vorhanden
- Ruhige Tempo 30 Lage
- Wenig Durchgangsverkehr

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Lassen Sie uns bei Interesse bitte folgende Unterlagen zukommen:

- Ausgefüllte Mieter-Selbstaufkunft (Dokument liegt zum Download bereit)
- Ihre letzten drei Einkommensnachweise
- Eine aktuelle SCHUFA Bonitätsauskunft

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen, ruhigen Wohngebiet im Neu Ulmer Stadtteil Offenhausen und verbindet eine angenehm zurückgezogene Wohnlage mit einer guten Anbindung.

Ein besonderes Plus ist die Nähe zur Donau sowie zum beliebten Naherholungsgebiet Friedrichsau, das in fünf Gehminuten erreichbar ist. Damit liegt das Grün praktisch vor der Tür. Spaziergänge, Joggingrunden, Radfahren oder eine kurze Auszeit am Wasser lassen sich hier unkompliziert in den Alltag integrieren.

Auch infrastrukturell ist Offenhausen attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte sowie Schulen befinden sich in gut erreichbarer Distanz.

In Summe überzeugt die Lage durch eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, solider Infrastruktur und guter Erreichbarkeit in einem Umfeld, das eine angenehme und entspannte Wohnatmosphäre bietet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnenzimmer + Küche EG



Wohnenzimmer + Küche EG



# Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Schlafzimmer EG



# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG



# Exposé - Galerie



Bad EG



Büro / Kind EG



# Exposé - Galerie



Büro / Kind EG



Bad UG

# Exposé - Galerie



Bad UG



Wohnbereich UG



# Exposé - Galerie



Wohnbereich UG



Wohnbereich UG



# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum UG



Hauswirtschaftsraum UG



# Exposé - Galerie



Heizungsraum UG



Fußbodenheizungsregler



# Exposé - Galerie



TV und LAN Dosen



Rolladensteuerung



# Exposé - Anhänge

1.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUR MIETER-SELBSTAUSKUNFT**

### **Alle Angaben in der Mieter-Selbstauskunft sind freiwillig:**

Es ist jedem Mietinteressenten freigestellt, ob er die vom Vermieter in dieser Selbstauskunft gestellten Fragen beantwortet oder nicht. Eine rechtliche Verpflichtung gibt es natürlich nicht, andererseits wird der Vermieter Schlüsse daraus ziehen, wenn der Mietinteressent die Selbstauskunft (oder die Beantwortung einzelner Fragen) verweigert. Der Mietinteressent kann auch die Beantwortung einzelner Fragen aus der Mieter-Selbstauskunft verweigern, bitte in diesem Fall nur hinter die betreffende Frage den Vermerk „Antwort verweigert“ mit oder ohne Begründung anbringen.

### **Offenbarungspflichten in der Selbstauskunft:**

Auch ohne Nachfrage des Vermieters ist der Mietinteressent dazu verpflichtet, dem Vermieter bestimmte Umstände zu offenbaren, die für seine Interessen besonders wichtig sind. Fragen in der Selbstauskunft, die Offenbarungspflichten betreffen **müssen** daher wahrheitsgemäß beantwortet werden. Dazu gehört nach Ansicht der Rechtsprechung:

- Insolvenzverfahren.
- Eidesstattliche Versicherungen (auch ältere Abgaben).
- Uneinbringliche Mietschulden beim vorherigen Vermieter.
- Räumungsverfahren.

### **Rechtsfolgen falscher Angaben in der Mieter Selbstauskunft:**

Unrichtige Angaben in der Mieter-Selbstauskunft können – je nach Lage des Einzelfalles - den Vermieter zur Anfechtung oder/und Kündigung eines abgeschlossenen Mietvertrages berechtigen. Verschweigt der Mieter wichtige Umstände, obwohl eine Offenbarungspflicht besteht, ist der Vermieter in aller Regel zu einer Anfechtung des Mietvertrages wegen arglistiger Täuschung berechtigt. Ein bereits abgeschlossener Mietvertrag ist nach einer wirksamen Anfechtung nichtig (§ 142 BGB). Der Mieter steht also so da, als hätte niemals ein Mietverhältnis bestanden. Eine Kündigung ist nicht erforderlich.

### **Verpflichtung zum Datenschutz:**

Der Eigentümer/Vermieter/Vermittler/Verwalter/Makler und jeder Verwender dieses Vordruckes verpflichtet sich dazu, sämtliche, insbesondere aber die personenbezogenen Daten des Mietinteressenten -

1. streng vertraulich zu behandeln und nicht an Dritte, es sei denn zum Zweck der Einholung einer vertraulichen Auskunft, weiterzugeben,
2. nicht auf einem elektronischen Datenträger zum Zweck ihrer weiteren Verarbeitung oder Nutzung zu erfassen, aufzunehmen oder aufzubewahren.

Kommt es zwischen dem Vermieter und dem Mietinteressenten zum Abschluss eines Mietvertrages, so wird diese Selbstauskunft in Papierform zusammen mit den sonstigen Vertragsunterlagen des Mietinteressenten bis zur vollständigen Abwicklung des Mietverhältnisses vom Vermieter aufbewahrt, danach vernichtet oder nebst allen angefertigten Kopien dem Mietinteressenten auf Verlangen zurückgegeben.

Kommt kein Mietvertrag zustande, verpflichtet sich der Verwender der Mieter-Selbstauskunft dazu, keinen weiteren Gebrauch mehr zu machen. Er wird die Mieter-Selbstauskunft unverzüglich nebst aller etwa angefertigter Kopien vernichten oder an den Mietinteressenten auf Verlangen zurückgeben.



## SELBSTAUSKUNFT (FÜR MIETER) – ANGABEN ZUR EIGENEN PERSON

FRAGENBOGEN ZU DEN PERSÖNLICHEN UND WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSEN.		
<b>Angaben zur Person (Mietinteressent – <input type="checkbox"/> zutreffende Kästchen jeweils bitte ankreuzen):</b>		
Name, Vorname:		
Geburtsdatum		
Derzeitige Adresse:		
E-Mail:		Telefon:
Familienstand:	<input type="checkbox"/> ledig <input type="checkbox"/> verheiratet <input type="checkbox"/> geschieden <input type="checkbox"/> verwitwet	
Erlerner Beruf:		
Ausgeübter Beruf:		
Selbstständig tätig als <i>(Firmenname, Art des Gewerbes):</i>		
Unselbstständig. <i>beschäftigt bei (Name, Adresse):</i>		
<b>Nicht erwerbstätig:</b>	<input type="checkbox"/>	Im Ruhestand seit:
	<input type="checkbox"/>	Krank, erwerbsunfähig, Elternzeit, andere Gründe.
	<input type="checkbox"/>	Arbeitslos seit:
<b>Angaben zum Einkommen und Lebensstandard</b>		
<input type="checkbox"/> <b>Keine Angaben.</b> <i>Falls sie keine Angaben machen wollen, hier ankreuzen.</i>	Zu meiner Einkommenssituation möchte ich keine Angaben machen. Mein Einkommen reicht jedoch aus, um die monatliche Miete bei einem angemessenen Lebensstandard zu finanzieren.	
<b>Ø Einkommen</b>  <b>Sonstige Einnahmen</b>	Mein durchschnittliches monatliches Nettoeinkommen beträgt:	€
	Durchschnittlich erziele ich zusätzlich monatliche Nebeneinkünfte in Höhe von netto:	€
	Renteneinkünfte, ALG, Hartz IV, monatlich:	€
	Sonstige monatliche Einnahmen:	€
<b>Angaben zu den persönlichen Verhältnissen (Vita):</b>		
<b>Letzte Wohnung:</b> <i>Adresse u. Name des Vermieters der zuletzt bzw. derzeit noch bewohnten Wohnung oder Haus.</i>		
<b>Umzugsgrund:</b> <i>Mehrfachnennung möglich</i>	<input type="checkbox"/> Partnerschaft oder Hochzeit <input type="checkbox"/> Arbeitsplatzwechsel <input type="checkbox"/> Familienzuwachs <input type="checkbox"/> Bessere/schönere Wohnung <input type="checkbox"/> sonstige	
<b>Familie, Bewohner:</b>	<input type="checkbox"/> Die Aufnahme von Familienangehörigen in die Wohnung ist nicht geplant. <input type="checkbox"/> Die Aufnahme weiteren Personen in die Wohnung ist nicht geplant. <input type="checkbox"/> Ich beabsichtige noch ..... Person(en) in die Wohnung aufzunehmen, um eine Wohngemeinschaft zu bilden.	

## SELBSTAUSKUNFT (FÜR MIETER) – ANGABEN ZUR EIGENEN PERSON

<b>Haustiere:</b>	<input type="checkbox"/> Ich besitze keine Tiere und beabsichtige keine Tierhaltung.		
	<input type="checkbox"/> Ich möchte in der Wohnung (oder Haus) Haustiere zu halten. Dabei handelt es sich um folgende Tierart:		
<b>Besondere Lasten:</b>	<input type="checkbox"/> Ich bin schwerbehindert. Mein Grad der Behinderung ist: .....		
	<input type="checkbox"/> Es bestehen Unterhaltspflichten an Kinder, die nicht mit mir zusammenwohnen.		
	<input type="checkbox"/> Es besteht Unterhaltspflichten an einen geschiedenen Ehepartner.		
	<input type="checkbox"/> Es bestehen Verpflichtungen zur Zahlung von Unterhalt für meine Eltern oder einen Elternteil.		
<b>Gewerbliche oder berufliche Tätigkeiten:</b>	<input type="checkbox"/> Die Aufnahme oder Ausübung einer gewerblichen / beruflichen Tätigkeit in dem Mietobjekt ist weder von mir, noch von Mitbewohnern beabsichtigt.		
	<input type="checkbox"/> Ich oder ein Mitbewohner (in) möchte(n) in der Wohnung (Haus) die folgende gewerbliche oder berufliche Tätigkeit ausführen:		
<b>Einzugsparameter:</b>	Wann möchten Sie Einziehen?	Ab	
	Wie lange möchten Sie in der Wohnung wohnen?	Bis	
	Benötigen Sie auch einen (Garagen-) Stellplatz?	Ja	Nein
<b>Wirtschaftliche Verhältnisse (zutreffende Antwort durch Ankreuzen kennzeichnen (z. B. <input checked="" type="checkbox"/>)).</b>			
<input type="checkbox"/> <b>Keine Angaben.</b> <i>(Falls sie keine Angaben machen wollen, hier ankreuzen).</i>	Zu Einzelheiten meiner wirtschaftlichen Situation möchte ich keine Angaben machen. Ich bin jedoch dazu in der Lage, die geforderte Miete dauerhaft aufzubringen ohne einen angemessenen Lebensstandard zu verlieren.		
<b>Leasing &amp; Kredite</b>	Bestehen Verpflichtungen zur Zahlung von Unterhaltsleistungen?	Ja	Nein
	Bestehen monatliche Zahlungsverpflichtungen aus Darlehen oder Ratenzahlungskrediten?	Ja	Nein
	Meine monatliche Belastung für Ratenkredite beträgt:	€	
	Haben Sie Zahlungsverpflichtungen aus Leasing- oder Mietverträgen für Kfz?	Ja	Nein
	Die monatliche Belastung daraus beträgt:	€	
<b>Pflichtangaben:</b> <i>Die Fragen in diesem Abschnitt müssen beantwortet werden, es besteht Offenbarungspflicht (siehe Erläuterungen).</i>	Zutreffende Antwort durch Ankreuzen kennzeichnen (z. B. <input checked="" type="checkbox"/> ).		
	Wurden von einem Ihrer Gläubiger Maßnahmen zur Zwangsvollstreckung eingeleitet?	Ja	Nein
	Ist Ihr Einkommen von Gläubigern gepfändet worden?	Ja	Nein
	Ist Ihr Bankkonto von Gläubigern gepfändet worden?	Ja	Nein
	Haben Sie die Durchführung eines privaten Insolvenzverfahrens beantragt?	Ja	Nein
	Haben Sie die eidesstattliche Versicherung (e.V.) abgegeben?	Ja	Nein
	Gab es bereits früher einmal ein gerichtliches Räumungsverfahren gegen sie?	Ja	Nein
	Droht Ihnen ein gerichtliches Räumungsverfahren?	Ja	Nein
	Ist gegen Sie eine Räumungsklage bei Gericht anhängig?	Ja	Nein



## SELBSTAUSKUNFT (FÜR MIETER) – ANGABEN ZUR EIGENEN PERSON

	Bestehen Mietrückstände oder Rückstände aus Zahlungen für Betriebskosten (außer laufender Monate) gegenüber dem derzeitigen Vermieter?	Ja	Nein
	Bestehen Rückstände aus Miete oder Nebenkosten gegenüber früheren Vermietern?	Ja	Nein
<b>Schufa - Auskunft:</b>	Auf Anforderung bin ich kurzfristig bereit dazu, eine Auskunft der Schufa oder meiner Hausbank über meine persönlichen Verhältnisse dem Vermieter zur Einsicht und Anfertigung einer Kopie vorzulegen.	Ja	Nein
	Eine Schufa-Auskunft zu meiner Person füge ich in Kopie dieser Selbstauskunft bei.	Ja	Nein
<b>Weitere Angaben oder Mitteilungen an den Vermieter:</b>			
<b>Unterschrift:</b>			
Datum:	<p>Ich versichere, alle Angaben gewissenhaft und vollständig gemacht zu haben und nichts verschwiegen zu haben, was spätere Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis gefährden könnte.</p>		