

# Exposé

## Wohnung in Neu-Ulm

**Cashflow-Paket in Neu-Ulm: 5,5% Bruttorendite Frisch  
Modernisiert 2025**



Objekt-Nr. OM-429901

### Wohnung

Verkauf: **324.900 €**

89231 Neu-Ulm  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Zimmer	5,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	87,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige Etagenwohnung im 2. Obergeschoss wurde 2025 aufwendig modernisiert und auf Neubauniveau gehoben. Mit 5 Zimmern bietet sie eine seltene Raumaufteilung, die am Mietmarkt extrem nachgefragt ist. Ob als stabiles Familiendomizil oder als optimierte Wohngemeinschaft für Pendler und Studenten – die Flexibilität sichert Ihnen eine dauerhafte Vollvermietung. Ein Aufzug und ein sonniger Balkon runden das Paket ab.

## Ausstattung

Zustand: Erstbezug nach Modernisierung 2025.

Wohnfläche: Ca. 87 m<sup>2</sup> plus ca. 8 m<sup>2</sup> Keller/Abstellraum.

Zimmer: 5 (davon 4 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer).

Bad: Modernisiertes Badezimmer mit hochwertigen Sanitärobjekten.

Heizung: Effiziente Fernwärme (Energieeffizienzklasse D, 109 kWh/m<sup>2</sup>a).

Extras: Personenaufzug, Balkon, Kabel-/Sat-TV.

## Sonstiges

Investment-Highlights

Hohe Rentabilität: Ca. 5,5 % Bruttorendite – ein Spitzenwert für den Standort Neu-Ulm.

Investitionsschutz: Umfassende Modernisierung im Jahr 2025. Kein Sanierungsstau, keine versteckten Kosten.

Grundriss-Turbo: 5 Zimmer auf 87 m<sup>2</sup>. Perfekt geeignet für die Vermietung an Familien oder als lukratives WG-Konzept (4 Schlafzimmer).

Sofortiger Cashflow: Die Wohnung ist bezugsfrei. Sie wählen den Mieter und setzen die Marktmiete direkt ohne Altverträge um.

Sorglos-Option: Auf Wunsch übernimmt unsere Sondereigentumsverwaltung das komplette Mietermanagement für Sie.

## Lage

Lagebeschreibung: Wirtschaftskraft & Top-Infrastruktur

Neu-Ulm gehört zu den dynamischsten Wirtschaftsregionen Süddeutschlands. Die Mikrolage der Immobilie garantiert eine erstklassige Mieterklientel:

Nahversorgung: Supermarkt (130 m) und Apotheke (100 m) sind in unter 2 Minuten zu Fuß erreichbar.

Freizeit & Familie: Ein Spielplatz (40 m) und Kindergarten (170 m) befinden sich in direkter Nachbarschaft.

Mobilität: Hervorragende Anbindung an den ÖPNV und die Autobahnen A7/A8. Die Ulmer City ist nur einen Katzensprung entfernt.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	109,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Flur



Bad