

Exposé

Wohnung in Neu-Ulm / Wiley

**ETW (3 Zimmer / 103,23qm) Neu-Ulm/Wiley ->
Premium-Lage (Peter Biebl Park)**



Objekt-Nr. OM-430241

Wohnung

Verkauf: **515.000 €**

Ansprechpartner:
DABO

89231 Neu-Ulm / Wiley
Bayern
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	103,23 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.500 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	480 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Durch ihren sehr gepflegten Zustand präsentiert Ihnen diese perfekt aufgeteilte Wohnung hervorragende Bedingungen für einen schnellen Einzug. Die großzügige, helle 3-Zimmer-Wohnung mit offenem, geräumigen Treppenhaus mit Lift im 2. OG und Balkon verfügt zudem über 1 Keller, 1 Waschküche, 1 TG-Stellplatz in Nähe Ein-/Ausfahrtstor und Kellertürnähe, 1 abschließbaren Fahrradkeller in der TG.

Die Wohnung hat 2 Flure, zum Wohnzimmer hin mit Teilglastüre abzuschließen. Die offene Einbau-Küche mit Sitzbarmöglichkeit, das Esszimmer und Wohnzimmer sind in L-Form geschnitten, mit dem Balkon von Ess- bzw. Wohnzimmer aus begehbar. Ferner gibt es 1 Abstellraum, 1 kleines Bad mit Waschbecken, Toilette und Dusche plus 1 großes Bad mit Fenster (Tageslicht), Badewanne, separater Dusche, Toilette und Waschbecken. 1 Schlafzimmer und 1 Kinderzimmer.

Die Waschküche befindet sich im Kellergeschoß, bietet ausreichend Platz und pro Eigentümer/Bewohner 2 Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner.

Die Wohnung ist Baujahr 2004 / Kauf AUG 2005 / Erstbezug (Eigennutzung) SEPT 2005 bis OKT 2022 / Erstvermietung NOV 2022 bis MÄRZ 2026.

Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf rund 480 €.

Ausstattung

Auf Eigenwunsch wurde bei Erwerb der Immobilie auf eine gehobene, hochwertige und pflegeleichte Ausstattung Wert gelegt, u.a. mit Parkett- und Fliesenboden. Fußbodenheizung in den Bädern sowie Heizkörper in allen Zimmern. Die Einbauküche wurde als offene Küche konzipiert. Die Wohnung ist aufgrund der 17 Jahre Eigennutzung und äußerst sorgsamen Erstmieter in einem neuwertigen Zustand. Es gibt einen Hausmeisterservice, mit Hausreinigung und Winterdienst.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Pro Geschoss verfügt das Haus über 3 Wohnungen, d.h. mit Erdgeschoss und 3 Etagen gibt es insgesamt 12 Wohneinheiten. Großteils von den Eigentümern in Eigennutzung bewohnt, die restlichen Bewohner sind in langjährige Mietsituation. Damit herrscht wenig Fluktuation und eben dadurch sind auch die Gemeinschaftsbereiche angenehm gepflegt.

Lage

Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße, im Peter Biebl Park des Neu-Ulmer Wiley-Geländes. Vom Balkon aus hat man den Blick ins Grüne. Die Außenanlagen sind ebenfalls sehr gepflegt und unter gärtnerischer Aufsicht.

Die Immobilie befindet sich in der aktuell angesagtesten Wohnlage Neu-Ulms, dem Wiley-Gelände. Die Infrastruktur sucht seinesgleichen. Hier sind Sie in einer Premium-Wohnlage: ruhig und naturnahe, gepaart mit allem, was man zum Leben braucht. Naherholungsgebiete, Event- und Sport-Arena sowie Gewerbegebiete, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Arztpraxen ... fußläufig bzw. in Fahrraddestination erreichbar.

Alles aufzuzählen würde den Rahmen sprengen. Deshalb - einfach mal "Neu-Ulm Wiley" in Google Maps eingeben und staunen!

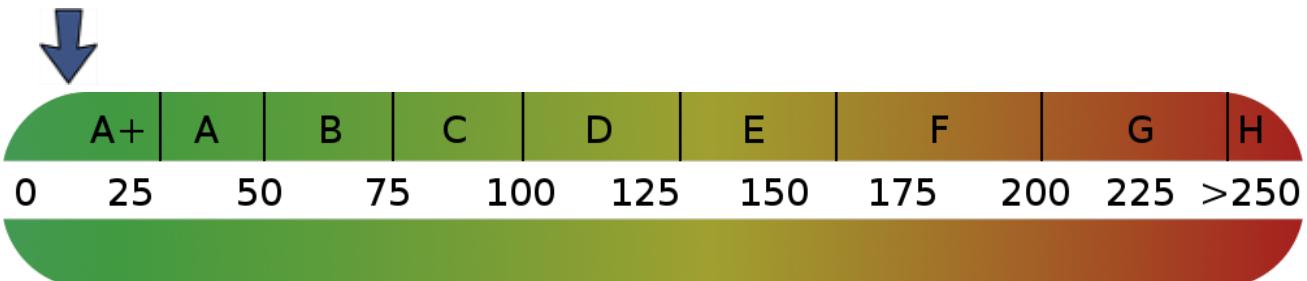
Die Stadtzentren Neu-Ulm und Ulm sind ebenfalls zu Fuß, per Fahrrad oder in kürzester Zeit mit Auto oder Öffis zu erreichen. Zudem liegt das Wiley-Gelände mitten im Verkehrskreuz/Anbindung A7 + A8, sowie B28/30 und B10.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	14,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Einfahrt Tiefgarage

Exposé - Galerie



Balkon links - 2. OG



Balkon

Exposé - Galerie



1. Flur - Richtung WZ



WZ

Exposé - Galerie



offene Einbauküche + EZ



2. Flur - Richtung Bad/Küche

Exposé - Galerie



großes Bad



SZ bzw. KZ

Exposé - Galerie



KZ bzw. SZ



Eingang - behindertengerecht

Exposé - Galerie



Hauseingang

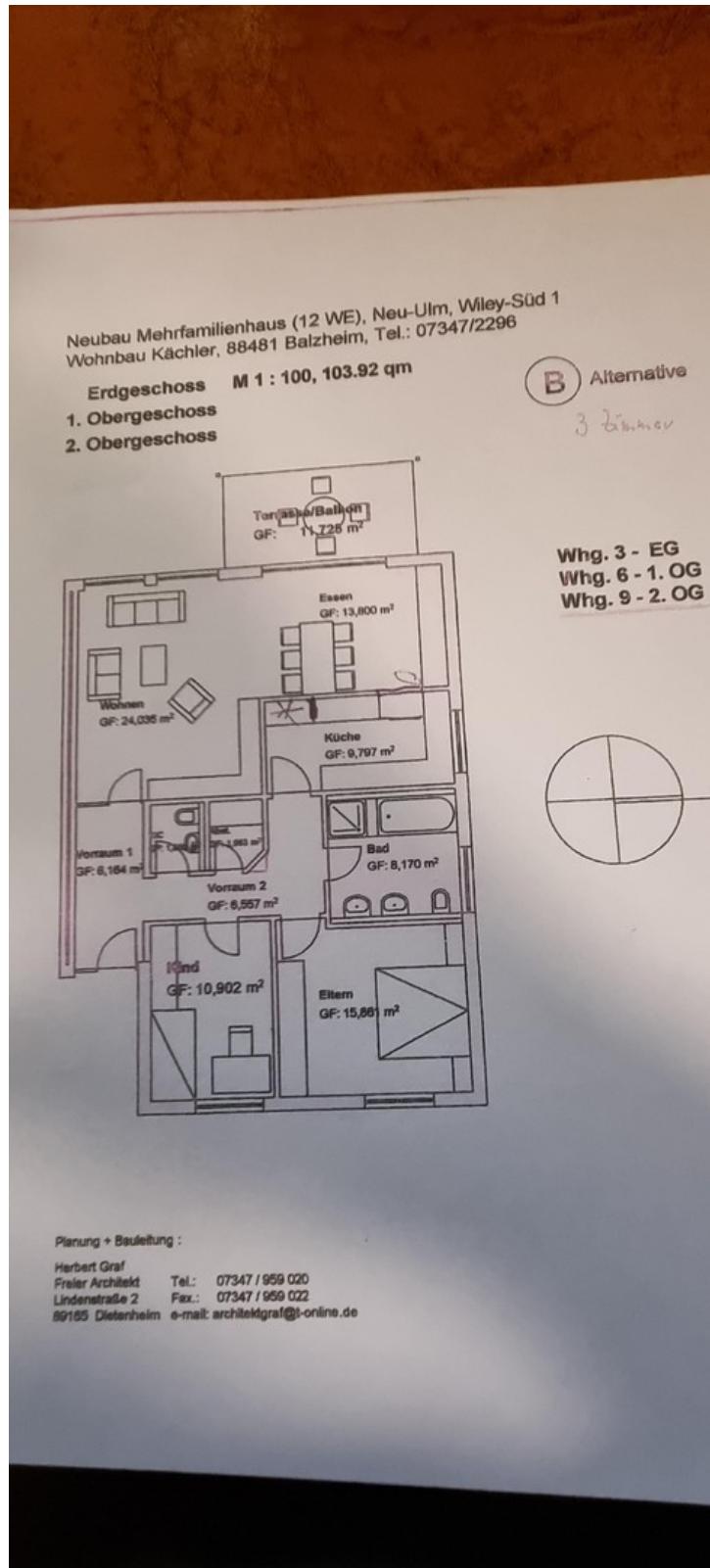


Hausrückseite - Balkonseite



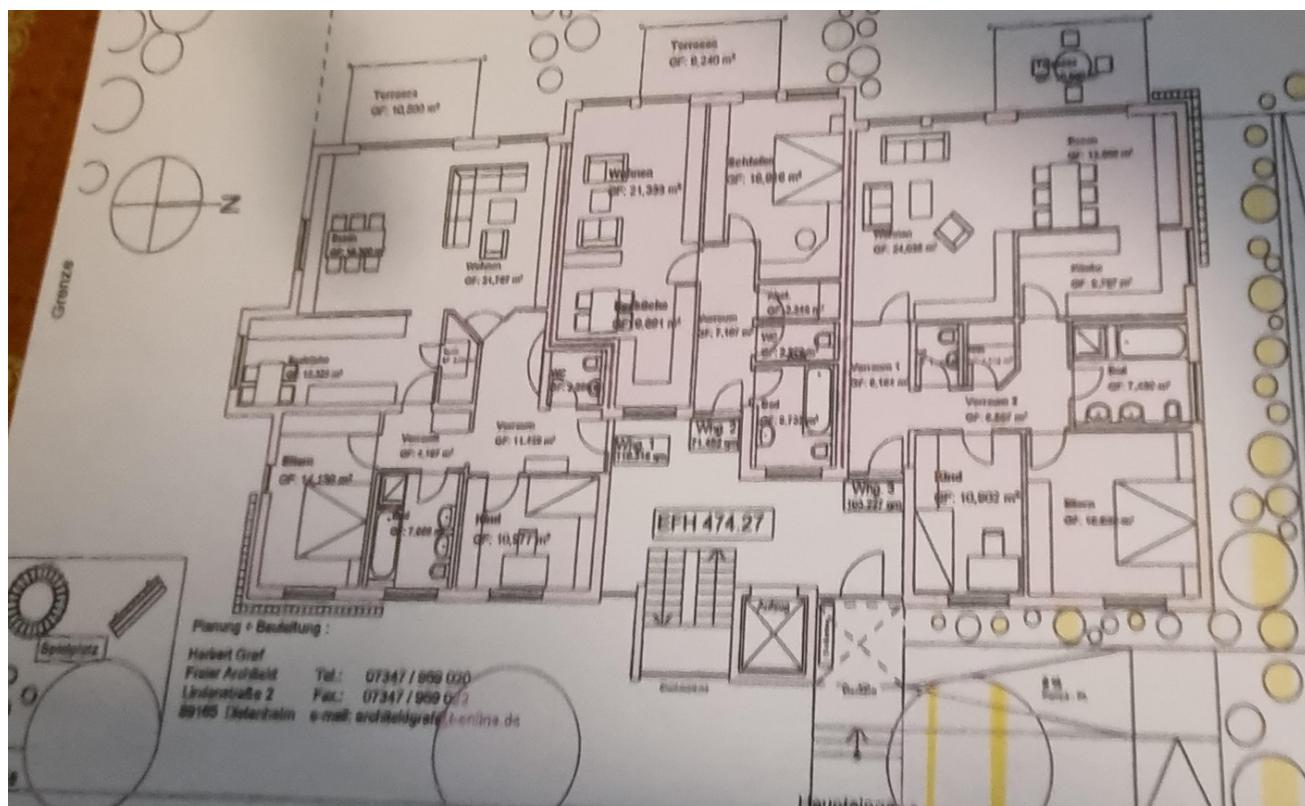
Balkon links + WZ-Fenster

Exposé - Grundrisse



Grundriss WHG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Geschoss(3WHG/2.OG)