

Exposé

Wohnung in Neu-Ulm / Wiley

**ETW (3 Zimmer/103,23qm) Neu-Ulm/Wiley - charmant,
hell, in 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 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

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, der Balkon ist 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. Beide Bäder mit Fußbodenheizung. 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 August 2005 / Erstbezug (Eigennutzung) September 2005 bis Oktober 2022 / Erstvermietung November 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 Zimmer. Die Einbauküche wurde als offene Küche konzipiert. Die Wohnung ist aufgrund der 17 Jahre Eigennutzung und äußerst sorgsamem Erstmietern in bestem, neuwertigen Zustand. Es gibt einen Hausmeisterservice, mit Hausreinigung und Winterdienst.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

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. Es herrscht wenig Fluktuation, die Gemeinschaftsbereiche sind angenehm gepflegt. Die Stimmung im Haus untereinander ist freundlich, offen und hilfsbereit.

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 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, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Einfahrt Tiefgarage

Exposé - Galerie



Balkon links - 2. OG



Balkon

Exposé - Galerie



Hauseingang



Hausrückseite - Balkonseite



Balkon links + WZ-Fenster

Exposé - Galerie



1. Flur, nach Eingang rechts



2. Flur, vom Eingang geradeaus



WZ, gr. Fenster, Balkontüre

Exposé - Galerie



EZ, Balkontüre, offene Küche



offene Küche mit Essbar

Exposé - Galerie



gr. Bad, Wanne,Dusche,WC



kl. Bad, Dusche,WC



kl. Bad, Dusche,WC

Exposé - Galerie



SZ 1 (Eltern)



SZ 1 (Eltern)

Exposé - Galerie



SZ 2 (Kind)



1. Flur, rechts, vom Bad aus



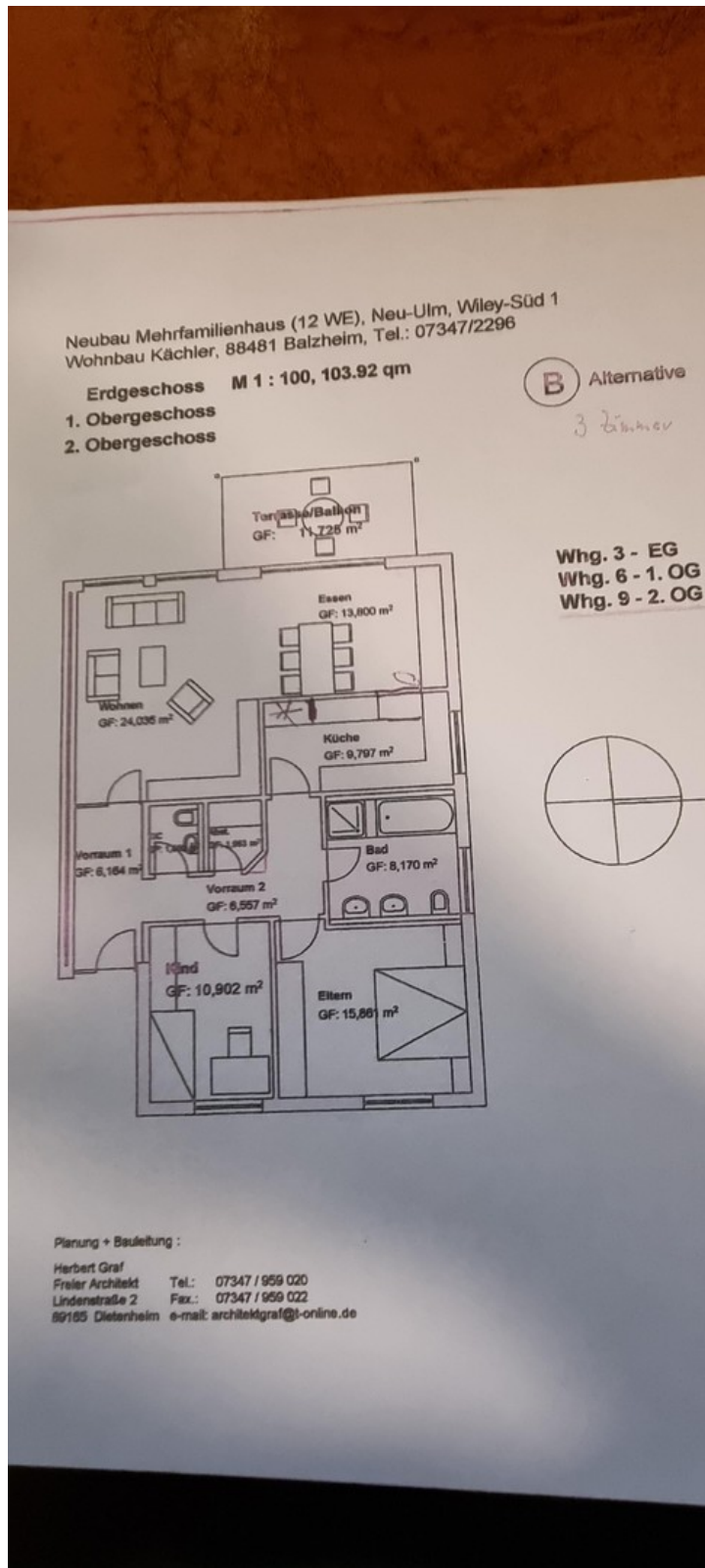
1. Flur, re->li zur Küche

Exposé - Galerie



1. Flur, 1.Tür li, Abstellraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss WHG

