

# Exposé

## Wohnung in Vöhringen

### Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und guter Infrastruktur



Objekt-Nr. OM-430423

#### Wohnung

Verkauf: **179.000 €**

Ansprechpartner:  
Fabian

89269 Vöhringen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	49,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	49,00 m²	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	195 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante und neu renovierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1965 in ruhiger Wohnlage von 89269 Vöhringen.

Auf ca. 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung und eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger.

Die Immobilie überzeugt durch ihren modernisierten Zustand und eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet Platz für entspannte Stunden.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung, wodurch die Heizkosten individuell gesteuert und direkt mit dem Versorger abgerechnet werden.

Das monatliche Hausgeld beträgt 195 €.

Kostenfreie Stellplätze stehen direkt vor dem Gebäude zur Verfügung.

Eine attraktive Gelegenheit für Eigennutzer oder als solide Kapitalanlage.

## Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem neu renovierten Zustand und überzeugt durch eine moderne sowie gepflegte Ausstattung. Auf ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich zwei gut geschnittene Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Ein Balkon sorgt für zusätzlichen Wohnkomfort und lädt zum Entspannen im Freien ein.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gasetagenheizung, wodurch die Heizkosten individuell reguliert und direkt mit dem Versorger abgerechnet werden können. Dies ermöglicht eine transparente und verbrauchsabhängige Kostenkontrolle.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1965 und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Kostenfreie Stellplätze stehen direkt vor dem Haus zur Verfügung und runden das Angebot komfortabel ab.

Das monatliche Hausgeld beträgt 195 €.

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Vöhringen (89269), einer beliebten Stadt im Landkreis Neu-Ulm mit guter Infrastruktur und hoher Wohnqualität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Auch gastronomische Angebote sowie Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in der Umgebung.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind sowohl Ulm als auch Neu-Ulm in kurzer Zeit erreichbar. Die Nähe zur Autobahn A7 sowie eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr machen den Standort besonders attraktiv für Pendler.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Infrastruktur sorgt für eine nachhaltige Wertstabilität.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Kindergarten

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	90,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

