

Exposé

Wohnung in Neu-Ulm

Stilvoll wohnen in Neu-Ulm Stadtmitte – Licht, Lage & Lebensquali



Objekt-Nr. OM-439165

Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Alexandra Weber

89231 Neu-Ulm
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,68 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	80,68 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	382 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

80,68 m² | 3 Zimmer | 1. Etage | Duplex-Garage | Balkon | Baujahr 1993

Vor zwei Jahren umfassend renoviert in einem gehobenen, zeitlosen Standard. Ideal für Paare, kleine Familien oder Eigennutzer.

Großzügige Fensterflächen sorgen in allen Räumen für eine helle, freundliche Atmosphäre.

Der Wohn- und Essbereich wurde zur neuen Küche hin geöffnet.

Die beiden rückwärtig gelegenen Räume (Schlafzimmer und Büro/Kinderzimmer) bieten einen besonderen Mehrwert:

Bei offenem Fenster hört man morgens Vogelgezwitscher (trotz zentraler Lage eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre)

Der Balkon liegt ideal ausgerichtet nach Nordwesten (Nachmittags- und Abendsonne).

Ausstattung:

- Hochwertiger Vinylboden in Fischgrät Verlegemuster
- Schlafzimmer mit Schurwollteppich
- Offene Einbauküche (2024 erneuert)
- Badezimmer mit neuem Mobiliar
- Balkonzugang vom Schlafzimmer und vom Büro-/Kinderzimmer
- Überdurchschnittlich viele Steckdosen in allen Räumen

Die Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer
- Separates Büro oder Kinderzimmer mit direktem Balkonzugang
- Ruhiges Schlafzimmer mit direktem Balkonzugang
- Tageslichtbad
- separate Toilette

Weitere Merkmale:

- Mehrfamilienhaus (Baujahr 1993)
- 1. Etage (ohne Aufzug)
- Nur 4 Parteien
- 2 Eigentümer, 2 Mieter
- Waschraum im Keller für Waschmaschine & Trockner
- Fahrradabstellbereich
- Eigener Kellerraum (Werkzeugwand verbleibt)
- Duplex-Garagenstellplatz (gehört zur Wohnung)
- Hausgeld aktuell: 382 €

Bereits beschlossen und angestoßen:

- Umstellung auf Fernwärme
- Erneuerung der Haustüre
- Umfassender Neuanstrich des Treppenhauses

Verbrauchsausweis (aus 2013)

- Endenergieverbrauch: 166 kWh/(m²·a) (F)
- Primärenergieverbrauch: 182,7 kWh/(m²·a) (F)

Durch die Lage im ersten Stock, muss sehr wenig geheizt werden

Ausstattung

- 2024 umfassend renoviert (Böden, Küche, Elektrik/Steckdosen, Badmöbel)
- Moderne Einbauküche mit Markengeräten:
- Miele Geschirrspüler
- Liebherr Kühl- und Gefrierschrank
- Bosch Herd und Backofen
- Neff Mikrowelle
- Samsung Dunstabzug
- Vinylboden in Fischgrät Verlegemuster im Wohnzimmer, Flur sowie Büro/Kinderzimmer
- Schlafzimmer mit Schurwollteppich für ein angenehmes Wohngefühl
- Wände mit Rauputz versehen
- Badezimmer mit separater Dusche und Badewanne
- Elektrik 2024 erweitert (zusätzliche Steckdosen in allen Räumen)
- Duplex-Garagenstellplatz (gehört zur Wohnung)
- Zusätzlicher Hausstellplatz zur gemeinschaftlichen Nutzung

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

- Zentrale Lage zwischen Glacis-Galerie und Donau
- Bahnhof Neu-Ulm bequem fußläufig erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe
- Spaziergänge entlang der Donau direkt vor der Tür möglich
- Ulmer Innenstadt bequem zu Fuß erreichbar
- Duplex-Garagenstellplatz für stressfreies Parken

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



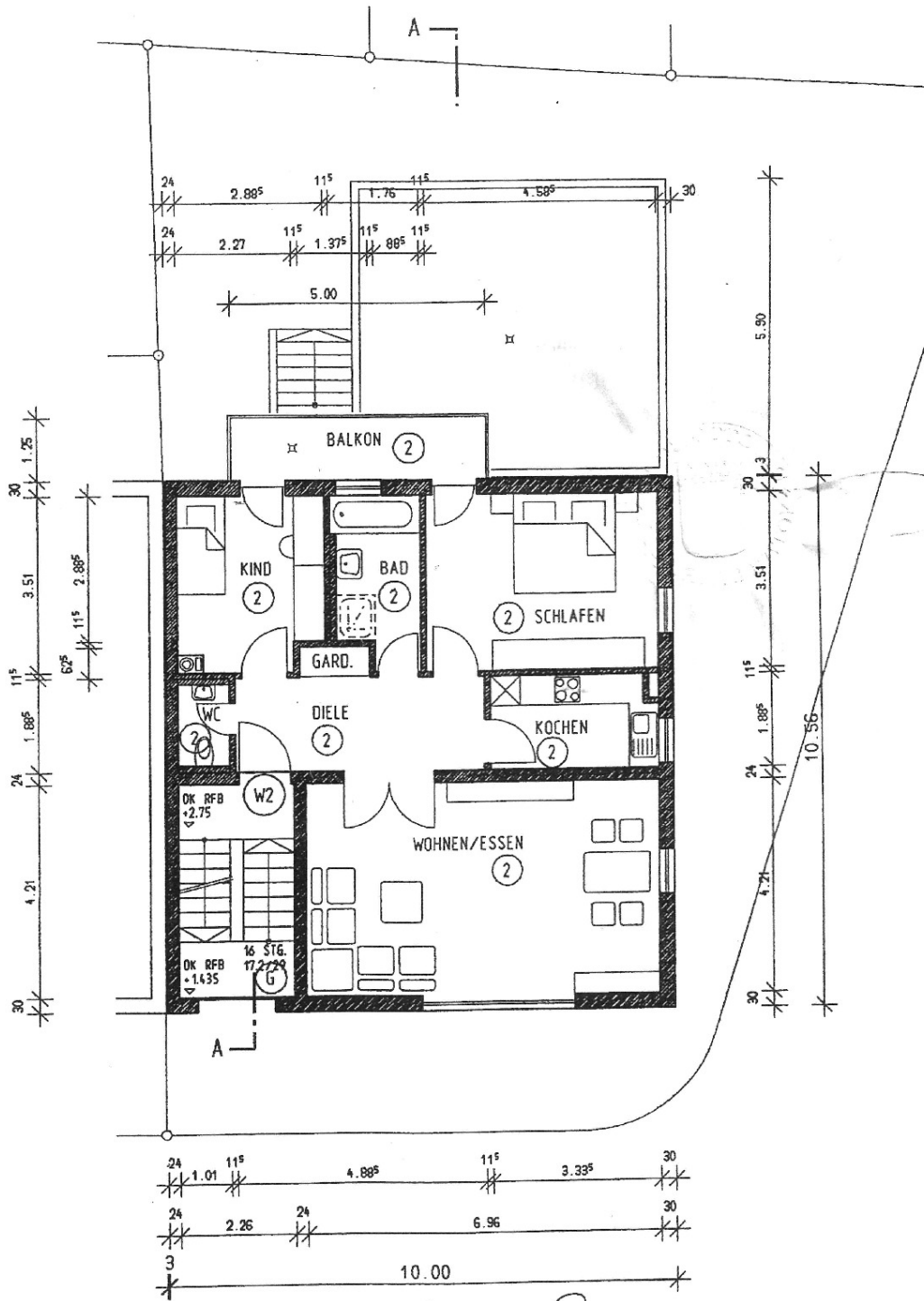
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



1. OBERGESCHOSS

*Frei
grundstück*