

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Neu-Ulm Charmante, provisionsfreie 3,5 Zimmer Dachgeschosswohnung



Objekt-Nr. **OM-439290**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:  
K.Mayer

Robert-Stolz-Str.  
89231 Neu-Ulm  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	82,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	393 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte 3,5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre ruhige Lage, eine durchdachte Raumaufteilung und einen wunderschönen Ausblick bis zum Ulmer Münster.

Die Wohnung befindet sich im obersten Geschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972 und bietet dadurch eine angenehme Privatsphäre sowie eine besonders helle Wohnatmosphäre. Durch die erhöhte Lage genießen Sie eine schöne Weitsicht über die umliegenden Gebäude bis in Richtung Friedrichsau.

Zum Sondereigentum gehören ein Kellerabteil sowie ein Garagenstellplatz in einem Duplexparker.

Die Wohnanlage liegt in einer sehr ruhigen und beliebten Wohngegend in unmittelbarer Nähe zur Friedrichsau – einer der schönsten Grün- und Freizeitflächen der Region.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2022 umfassend kernsaniert und präsentiert sich heute in einem modernen und sehr gepflegten Zustand.

Highlights der Ausstattung:

- hochwertiger Fischgrät Eichenparkettboden in allen Wohnräumen
- modernes Badezimmer mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen,
- stilvolle Armaturen, Waschtisch, WC und Dusche
- moderne und zeitlose Einbauküche (im Kaufpreis enthalten)
- großzügiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich
- kleiner, gemütlicher Balkon
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Garagenstellplatz

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohnbereich mit großen Fensterflächen in Richtung Ulm und Friedrichsau. Durch die Lage im 3. Obergeschoss wirkt die Wohnung besonders hell und offen.

Der Wohnbereich geht fließend in den Essbereich und die offen gestaltete Küche über und schafft so eine angenehme, moderne Wohnatmosphäre.

Ein Aufzug ist im Gebäude nicht vorhanden.

Stellplatz 10`000,- Euro und Küche 10`000,- Euro sind im Kaufpreis enthalten.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Hausgeld: ca. 393 € monatlich inkl. Heizkosten und Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Modernisierung Fenster: 2-fach Verglasung Kunststofffenster 2004

Modernisierung Heizungsanlage: Zentralheizung Gas 2019

Kernsaniierung der Wohnung: 2022

- Erneuerung der Wasserleitungen und Abwasserleitungen
- Erneuerung der Elektroinstallationen
- Neue Heizkörper
- Erneuerung aller Beläge und Oberflächen

Wir bitten von Makleranfragen abzusehen.

## **Lage**

Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen Wohnlage im Neu-Ulmer Stadtteil Offenhausen.

Die Fußgängerbrücke zur beliebten Parkanlage Friedrichsau ist nur etwa 300 Meter entfernt. Die Friedrichsau bietet weitläufige Grünflächen, Biergärten, Spazierwege sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

Die Umgebung ist geprägt von einer ruhigen Wohnbebauung und gleichzeitig einer sehr guten Anbindung:

- Bushaltestelle der Linie 89 direkt vor der Haustür
- schnelle Verbindung zum Neu-Ulmer Bahnhof
- direkter Radweg nach Ulm
- kurze Wege in die Innenstadt
- Sport- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe:

Fußballplatz, Tennisanlage, Halfpipe, der Neu-Ulmer Ruderclub sowie ein Golfplatz.

Auch das Stadion des SSV Ulm ist über die Fußgängerbrücke schnell erreichbar.

Dank der hervorragenden Lage und der hochwertigen Sanierung eignet sich diese Wohnung sowohl ideal für Eigennutzer (z. B. Paare) als auch als attraktive Kapitalanlage.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



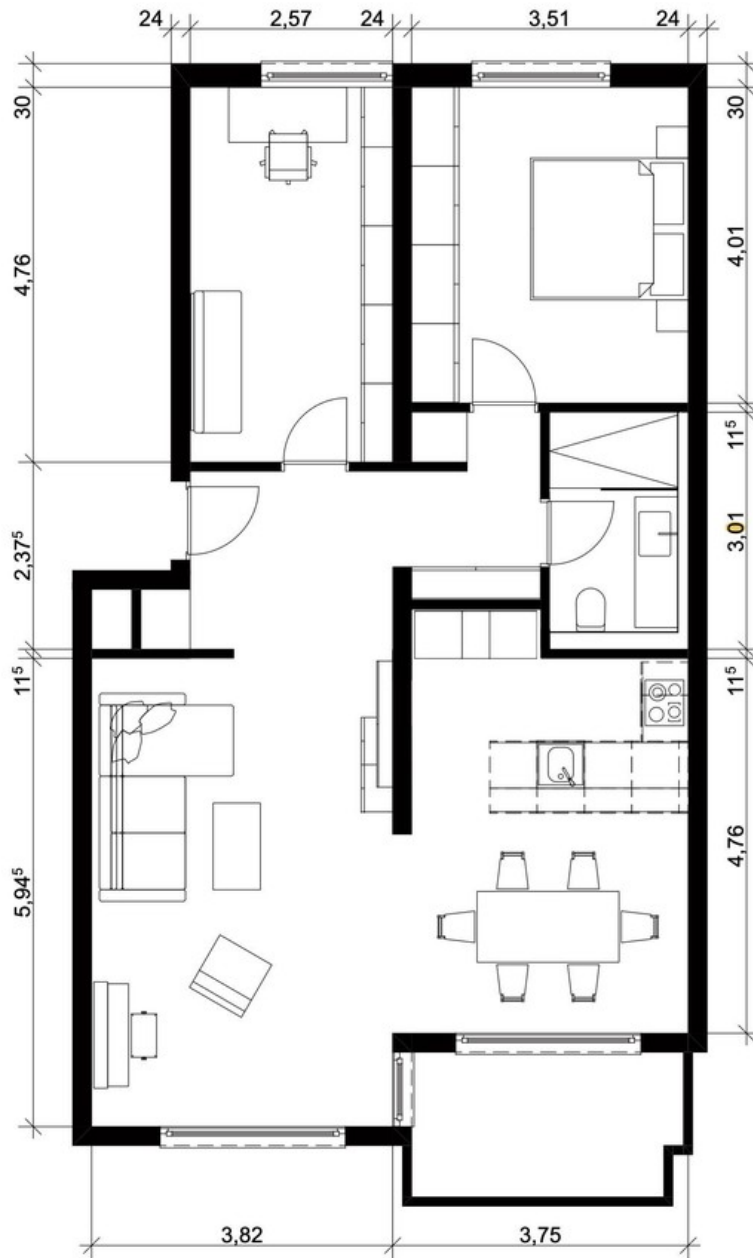
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss WHG M 1:100