

Exposé

Wohnung in Neu-Ulm

Bezugsfreie 3-Zimmer Eigentumswohnung in NU-Offenhausen - Provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-444476

Wohnung

Verkauf: **169.500 €**

Ansprechpartner:
Philipp Fritz

Schwabenstraße 65
89231 Neu-Ulm
Bayern
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	68,00 m ²	Heizung	Etagenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss einer Wohnanlage im Neu-Ulmer Stadtteil Offenhausen. Das Gebäude wurde Anfang der 1950er-Jahre errichtet und liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld mit guter Infrastruktur. Die Wohnung selbst präsentiert sich in einem modernisierten und gepflegten Zustand und verbindet eine funktionale Raumaufteilung mit einem angenehmen Wohnambiente.

Mit ca. 68 m² Wohnfläche bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept mit drei Zimmern, Essküche, Bad und Flur. Besonders angenehm ist die Belichtung von drei Seiten, die für helle Räume und eine freundliche Wohnatmosphäre sorgt. Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine solide Wohnung in gefragter Lage von Neu-Ulm suchen.

In den vergangenen Jahren wurden in der Wohnung umfangreiche Modernisierungen durchgeführt. So wurden unter anderem Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung eingebaut, die Elektrik und das Bad modernisiert, neue Bodenbeläge verlegt sowie eine Gas-Etagenheizung installiert. Auch die zusätzliche innenseitige Dämmung der Außenwände und der Decke zum Dachboden trägt zu einem zeitgemäßen Wohnkomfort bei.

Die Ausstattung umfasst unter anderem Laminat- und Fliesenböden, ein modernisiertes Bad, eine Küchenzeile sowie eine gepflegte, zeitgemäße Innenausstattung. Ergänzt wird das Angebot durch einen Abstellraum im Dachgeschoss sowie zwei zugeordnete Kellerräume, die zusätzlichen Stauraum schaffen. Insgesamt handelt es sich um eine ansprechend modernisierte Wohnung mit guter Alltagstauglichkeit und solider Substanz.

Bei dieser Immobilie handelt es sich um eine Wohnung im Erbbaurecht. Diese Eigentumsform ermöglicht häufig einen im Vergleich zu klassischen Volleigentumswohnungen attraktiveren Kaufpreis und eröffnet damit insbesondere für Eigennutzer und Kapitalanleger interessante Perspektiven. Positiv hervorzuheben ist, dass der Erbbaurechtsvertrag keine Wertsicherungsklausel vorsieht. Insgesamt bietet das Objekt damit eine interessante Gelegenheit für Käufer, die Wert auf eine gut geschnittene und modernisierte Wohnung in gefragter Lage legen. Erbpachtgeber ist die Stadt Neu-Ulm

Gesamtlaufzeit lt. Erbbaurechtsvertrag 99 Jahre, ab 03.08.1954

Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags: 27 Jahre

Der monatliche Erbbauzins beläuft sich auf 5,13 Euro. Der jährliche Erbbauzins dementsprechend auf 61,54 Euro.

Ausstattung

- 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 68 m² Wohnfläche
- Lage im 3. Obergeschoss
- Belichtung von drei Seiten
- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Innenseitige Dämmung der Außenwände und der Decke zum Dachboden
- Gas-Etagenheizung
- Modernisierte Elektrik
- Modernisiertes Bad
- Laminat- und Fliesenböden
- Essküche mit Küchenzeile
- Moderne Wohnungseingangstüre

- Gepflegter und modernisierter Zustand
- Zwei Kellerräume
- Zusätzlicher Abstellraum im Dachgeschoss
- Wohnung im Erbbaurecht (Stadt Neu-Ulm)

Weitere Ausstattung:
Keller, Einbauküche

Sonstiges

Ihr Ansprechpartner:

Philipp Fritz

Tel: 01590/6501476

Impressum:

Wittig&Fritz Immobilien GmbH & Co KG

Ingeborg-Bachmann-Straße- 27, 89134 Blaustein

Telefon: (0163) 7343591, (0178)7147703

E-Mail: eigentum@t-online.de

Registergericht: AG Ulm HRA 727927

Vertretungsberechtigter: Wittig&Fritz Verwaltungsgesellschaft mbH

Sitz: Ingeborg-Bachmann-Straße 27, 89134 Blaustein

Registergericht: AG Ulm HRB 743473

Geschäftsführer: Stephan WITTIG, Paul-Dieter FRITZ

Lage

Die Wohnung befindet sich in Neu-Ulm-Offenhausen, einem gefragten Stadtteil mit gewachsener Struktur und guter Anbindung. Die unmittelbare Nachbarschaft zu Ulm macht den Standort besonders attraktiv und verbindet urbanes Leben mit kurzen Wegen zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Neu-Ulm und Ulm bilden gemeinsam einen bedeutenden Wirtschaftsstandort in der Region mit entsprechend guter Infrastruktur und hoher Standortqualität.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage sehr gut angebunden. Neu-Ulm verfügt über Anschlüsse an die Bundesstraßen B10, B19, B28 und B311 sowie an die Autobahnen A7 und A8. Darüber hinaus besteht eine gute Einbindung in das Schienennetz an der Strecke Stuttgart-München. Damit eignet sich der Standort gleichermaßen für Berufspendler, Eigennutzer und Kapitalanleger, die auf eine dauerhaft gut nachgefragte Lage setzen möchten.

Das Wohnumfeld ist geprägt von Geschosswohnungsbau und einer gewachsenen städtischen Struktur. Die Nähe zur Neu-Ulmer Stadtmitte sowie zur benachbarten Ulmer Innenstadt unterstreicht die Attraktivität des Standorts zusätzlich. Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus urbaner Erreichbarkeit, guter Infrastruktur und solider Wohnqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche II



Zimmer I

Exposé - Galerie



Zimmer II



Zimmer II

Exposé - Galerie



Zimmer III



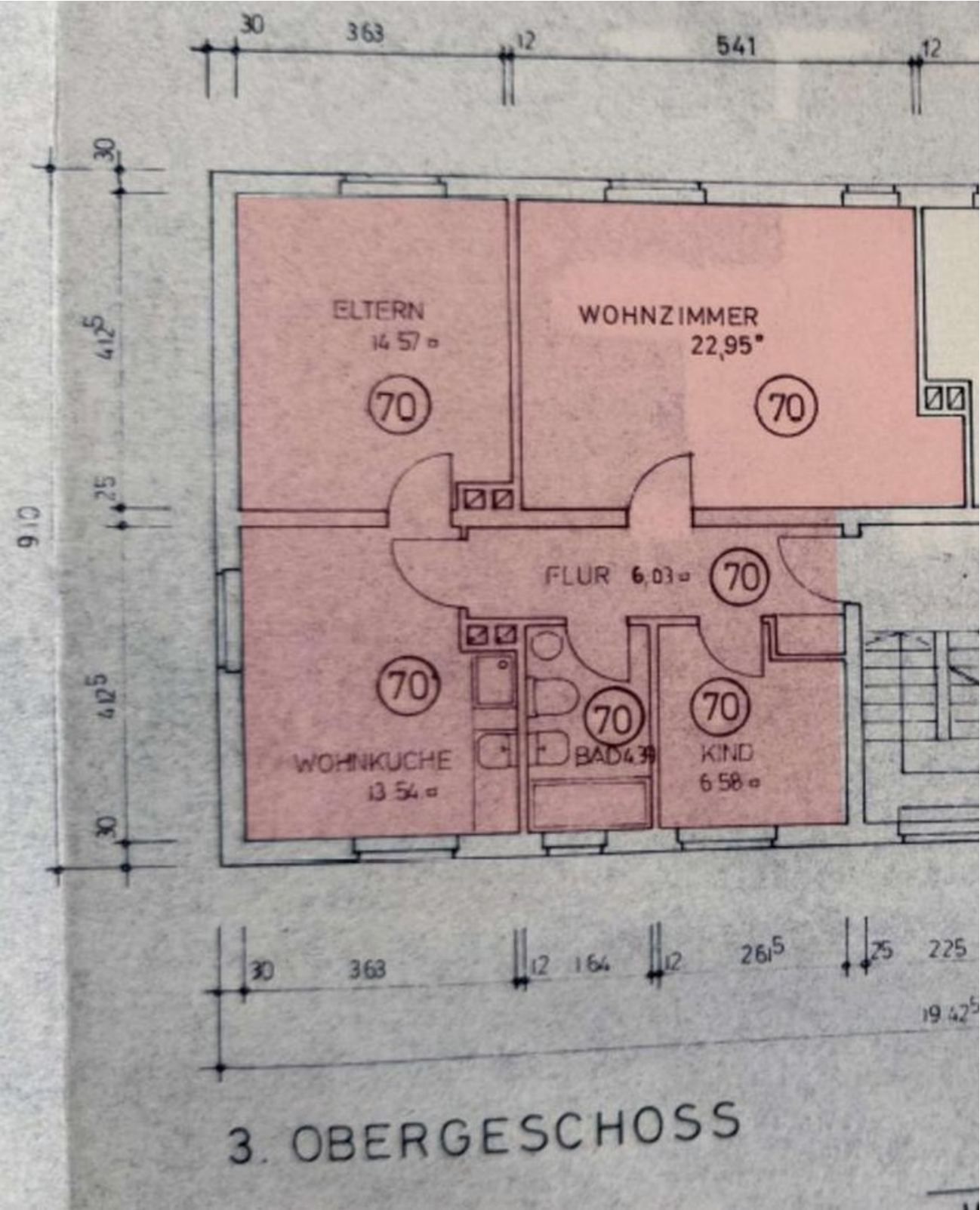
Bad

Exposé - Galerie



Ausblick

Exposé - Grundrisse



Grundriss