

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Neu-Ulm

### Provisionsfreie Innenstadtwohnung mit Top-Rendite!



Objekt-Nr. **OM-448556**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
Rudolf Moser

89231 Neu-Ulm  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1949	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	95,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Neu-Ulm.

Mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte und gut möblierbare Grundrissgestaltung. Die einzelnen Räume sind großzügig dimensioniert und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Das Gebäude wurde ca. 1949 in solider Massivbauweise errichtet. Die Innen- und Außenwände sind verputzt, die Wohnung ist mit 2-fach verglasten Kunststofffenstern ausgestattet.

Aufteilung:

Flur, Badezimmer, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer sowie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer

Die Wohnung ist derzeit vermietet.

Die aktuelle Ist-Kaltmiete beträgt 1.092,50 € monatlich (Mietverhältnis seit 2023).

## Ausstattung

Die Wohnung wurde Ende der 2000er Jahre umfassend saniert. Im Zuge dessen wurden unter anderem die elektrischen Leitungen sowie die Wasser- und Heizungsleitungen erneuert.

Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Etagenheizung, welche gleichzeitig die Warmwasseraufbereitung übernimmt.

Ausstattung im Überblick:

Kunststofffenster mit 2-fach-Verglasung und Rollläden

Bodenbeläge aus Parkett und Fliesen

Tageslichtbad ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken und WC

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

## Sonstiges

Moser Invest GmbH

Kreuzäckerstraße 32

73347 Mühlhausen im Täle

Vertreten durch:

Geschäftsführer: Rudolf Moser

## Lage

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Neu-Ulm und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten – sind in unmittelbarer Umgebung vorhanden und bequem erreichbar.

Darüber hinaus besteht eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz, wodurch sowohl die Neu-Ulmer Innenstadt als auch die Ulmer City in kurzer Zeit erreichbar sind.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Grundrisse

