

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Neu-Ulm

### Provisionsfreie Citywohnung im Erdgeschoss!



Objekt-Nr. OM-448556

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:  
Rudolf Moser

89231 Neu-Ulm  
Bayern  
Deutschland

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

# 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.

Es besteht zudem die Option einen oder zwei Garagenstellplätze, welche sich auf dem Grundstück befinden, zu erwerben.

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 948,5 € 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

Das gesamte Mehrfamilienhaus befindet sich derzeit in Aufteilung. Insofern wird auf die Kündigungssperrfrist gemäß § 577a Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Bayerischen MiSchuV verwiesen. Die Prüfung der genauen Fristen obliegt dem Käufer.

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 - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	189,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Grundrisse

