

Exposé

Wohnung in Neu-Ulm

Großzügige und bezugsfreie 4,5 Zimmer Wohnung mit 3 Balkonen in Ludwigsfeld



Objekt-Nr. OM-448925

Wohnung

Verkauf: **219.500 €**

Ansprechpartner:
Philipp Fritz

Breslauer Straße 8
89231 Neu-Ulm
Bayern
Deutschland

Etagen	14	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,50	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	89,00 m ²	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	594 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 14. Obergeschoss eines markanten Wohnhochhauses in Neu-Ulm/Ludwigsfeld. Die Wohnung verfügt über ca. 89 m² Wohnfläche und bietet eine funktionale Aufteilung mit Wohnzimmer, Schlafzimmern, Küche, Bad, Gäste-WC, Flur, Abstellkammer sowie drei Balkonen. Zur Einheit gehört außerdem ein Kellerraum; ergänzend wird ein Tiefgaragenstellplatz mitverkauft. Die Wohnung ist aufgrund ihres durchdachten Schnittes ebenfalls für ein WG-Konzept geeignet.

Das Gebäude stammt aus dem Baujahr ca. 1973 und umfasst insgesamt 90 Wohneinheiten. Im Haus stehen zwei Aufzüge zur Verfügung. Beheizt wird die Anlage über Fernwärme. Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie eine bereits erneuerte Hauseingangstür sind vorhanden.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz in der vorgelagerten Tiefgarage. Dieser kann für 15.000 Euro zusätzlich erworben werden.

Ausstattung

Die Eigentumswohnung wurde zuletzt aufwendig saniert. Kleinere Fertigstellungsarbeiten stehen noch an (z.B. Duschabtrennung, Sockelleisten, Steckdosen) welche jedoch problemlos in Eigenleistung erbracht werden können. Der Aufwand hierfür ist überschaubar. Generell macht die Wohnung einen angenehmen und hochwertigen Eindruck und bietet ausreichend Platz für individuelle Wohnträume.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

!! Provisionsfreier Verkauf !! Der Verkauf findet ohne Makler statt, Sie sparen sich die übliche Maklergebühr und kaufen direkt vom Eigentümer !!

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Breslauer Straße 8 im Neu-Ulmer Stadtteil Ludwigsfeld. Die Lage überzeugt durch eine gute Infrastruktur und eine angenehme Verbindung aus urbanem Wohnen und Naherholung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Besonders attraktiv ist die Nähe zum Ludwigsfelder Baggersee, der fußläufig erreichbar ist und einen hohen Freizeitwert bietet. Ob für einen Spaziergang, eine kleine Joggingrunde oder um nach einem langen Arbeitstag den Feierabend in entspannter Atmosphäre am Wasser ausklingen zu lassen – das nahegelegene Naherholungsgebiet wertet den Standort zusätzlich auf.

Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Sowohl die Neu-Ulmer Innenstadt als auch Ulm sind in kurzer Zeit erreichbar. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen bestehen zudem gute Anschlüsse an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Damit eignet sich die Lage ideal für alle, die eine gut angebundene Wohnlage mit zusätzlichem Freizeit- und Erholungswert suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Balkon



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Bad



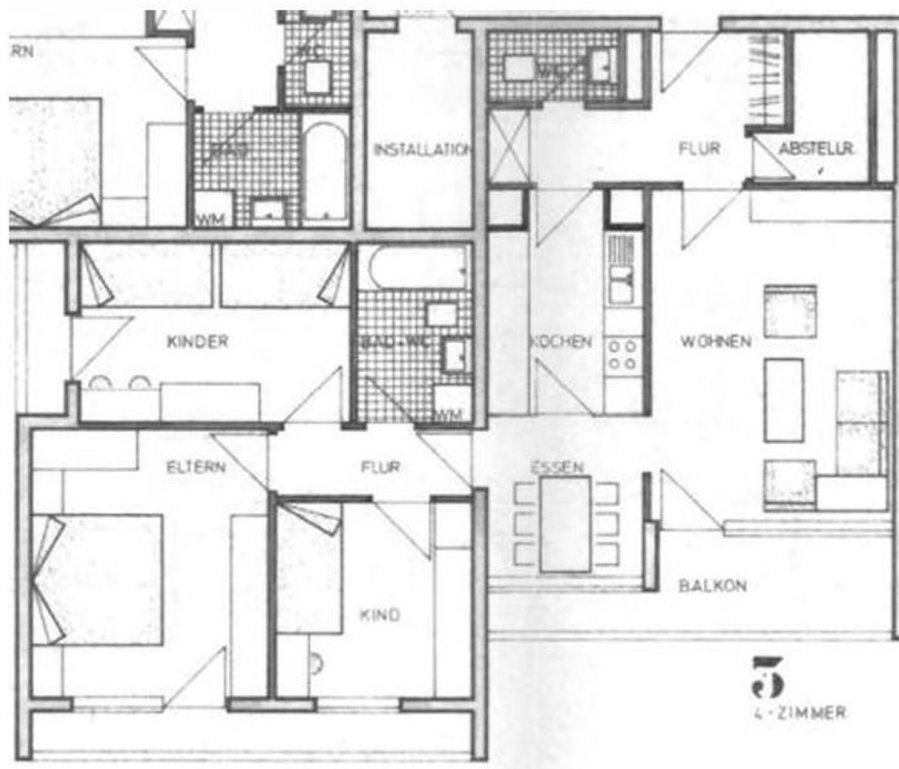
Regendusche

Exposé - Galerie



Balkon - Aussicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss