

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Neu-Ulm

**Helle 2-Zimmer-Wohnung in Offenhausen ( Neu-Ulm )-  
sofort bezugsfrei , ohne Maklerprovision**



Objekt-Nr. **OM-449778**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **190.000 €**

Ansprechpartner:  
Oster

Schillerstraße 26  
89231 Neu-Ulm  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,98 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	58,98 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	374 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkaufen steht eine gepflegte und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in Offenhausen bei Neu-Ulm.

Die Wohnanlage umfasst insgesamt 48 Wohnungen, verteilt auf 7 Etagen, und wurde im Jahr 1963 erbaut.

Die Wohnung bietet ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss sowie große Fenster in allen Räumen, die für eine angenehme, helle Wohnatmosphäre sorgen.

## Ausstattung

Frisch gestrichen und sofort bezugsfertig

Badezimmer mit Badewanne und Küche vor ca. 15 Jahre renoviert

Gute Raumaufteilung

Helle Wohnräume mit viel Tageslicht

Individuelle Modernisierungsmöglichkeiten nach eigenen Wünschen

Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Gemeinschaftlicher Fahrradraum im Haus

Bei Interesse freuen wir uns auf ihre Nachricht.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven und praktischen Wohnlage in Offenhausen (Neu-Ulm):

Einkaufsmöglichkeiten bequem zu Fuß erreichbar

Busshaltstellen in unmittelbarer Nähe

Kindergarten und Schulen schnell erreichbar

Die Wohnung eignet sich ideal sowohl zur Eigenutzung als auch als Kapitalanlage.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	135,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Wohnzimmer



Wohnzimmer

Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche

Küche



Küche

Küche

# Exposé - Galerie



Flur

Flur



Badezimmer

Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Eingang Hochhaus

# Exposé - Galerie



**Außenansicht**

Die Wohnung



**Außenansicht Balkon**

Balkon von der Wohnung

# Exposé - Grundrisse

**ivg**  
**IMMOBILIEN**  
mbH  
Vermittlungsgesellschaft  
Helmstraße 17, 7300 Ulm  
Telefon 07141 51214-63

**MEHRFAMILIENHAUS NEU-ULM**  
**SCHILLERSTRASSE 26**

**2-ZIMMERWOHNUNG**

EG :	0.5
1.OG :	1.5
2.OG :	2.5
3.OG :	3.5
4.OG :	4.5
5.OG :	5.5
6.OG :	6.5
7.OG :	7.5

WOHNEN/ESSEN	19.97 M2
SCHLAFEN	17.82 M2
KOCHEN	7.43 M2
BAD	5.42 M2
DIELE	6.09 M2
BALKON	4.50/2      2.25 M2

---

**NETTO-WOHNFL. 58.98 M2**

Wohnungseinteilung