

Exposé

Erdgeschosswohnung in Neu-Ulm

Großzügige 2-Zi. Wohnung Erdgeschoss NU/Burlafingen



Objekt-Nr. **OM-456038**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:
Benjamin Sulejmani

Hopfengartenweg 3
89233 Neu-Ulm
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.07.2026
Wohnfläche	71,00 m ²	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	140 €	Badezimmer	1
Heizkosten	140 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	280 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Erdgeschosswohnung mit ca. 71 m² Wohnfläche befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt nur drei Wohneinheiten – ideal für alle, die ein ruhiges und persönliches Wohnumfeld schätzen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch viel Tageslicht und eine angenehme, offene Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche ist modern gestaltet und mit allen relevanten Einbaugeräten ausgestattet, inklusive einer integrierten Kaffeemaschine. Die Küche wird für 75 € monatlich vermietet und ist verpflichtend mit anzumieten.

Ein besonderes Highlight ist das hochwertige Badezimmer, das keine Wünsche offenlässt: Neben einer modernen Dusche steht Ihnen eine komfortable Badewanne mit Whirlpool-Funktion zur Verfügung. Zusätzlich verfügt das Bad über eine Toilette sowie ein separates Urinal, was den Wohnkomfort deutlich erhöht.

Die Wohnung ist insgesamt sehr gepflegt und mit robusten, pflegeleichten Böden ausgestattet. Der durchdachte Grundriss bietet ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien.

Ein weiterer Pluspunkt ist der Zugang zu einem großzügigen Gartenbereich, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Stellplätze befinden sich direkt vor der Haustür und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Zusätzlich steht eine eigene Kellereinheit zur Verfügung. Im Keller befindet sich außerdem ein gemeinschaftlich nutzbarer Waschraum.

Das Haus ist ruhig und familiär geprägt – die beiden weiteren Wohnungen sind von langjährigen, freundlichen Familien bewohnt, was zu einem angenehmen und harmonischen Wohnumfeld beiträgt.

Bitte beachten Sie: Haustiere sind nicht gestattet.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in Burlafingen, einem beliebten und ruhigen Stadtteil von Neu-Ulm.

Die Nähe zu Ulm ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt sowie zahlreicher Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ruhigen, familienfreundlichen Umgebung mit kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten und Nahversorgern.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Verkehrsanbindung, die die Wohnung auch für Pendler äußerst attraktiv macht. Die Autobahn A7 ist in wenigen Minuten erreichbar, wodurch Sie schnell in Richtung Memmingen, Kempten oder Würzburg gelangen.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass Sie flexibel und komfortabel unterwegs sind.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	100,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Garten



Kochfeld



Exposé - Galerie



Küche