

Exposé

Wohnung in Neu-Ulm

**Lichtdurchflutete attraktive 3-Zimmer-Wohnung
inklusive Garage in zentraler Lage von Neu-Ulm!**



Objekt-Nr. OM-457102

Wohnung

Verkauf: **255.000 €**

Friedenstraße 19
89231 Neu-Ulm
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1970 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 1 | Zustand | keine Angaben |
| Zimmer | 3,00 | Schlafzimmer | 2 |
| Wohnfläche | 73,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Etage | 2. OG |
| Preis Garage/Stellpl. | 15.000 € | Garagen | 1 |
| Hausgeld mtl. | 370 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause oder Ihrer nächsten sicheren Kapitalanlage! Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1970 befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und überzeugt durch eine hervorragende Raumaufteilung auf ca. 73 m² Wohnfläche.

Schon beim Betreten der Wohnung fällt der einladende Charakter auf: Der großzügige Flurbereich bietet dank praktischer Einbauschränke optimalen Stauraum und sorgt für einen aufgeräumten ersten Eindruck. Von hier aus erreichen Sie alle Räumlichkeiten barrierearm. Das Herzstück der Wohnung bildet das weitläufige, lichtdurchflutete Wohnzimmer, das dank der großen Fensterfronten zu jeder Tageszeit eine helle und freundliche Wohlfühlatmosphäre garantiert. Zwei weitere, flexibel nutzbare Zimmer eignen sich ideal als geräumiges Schlafzimmer, Kinderzimmer oder als ruhiges Home-Office. Die separate Küche bietet genügend Platz für kreative Kochentfaltungen. Ein besonderes Highlight im städtischen Raum: Zur Wohnung gehört eine eigene, separate Garage für 15.000 € zu erwerben, die Ihnen die tägliche Parkplatzsuche erspart und zusätzlichen Komfort bietet.

Ausstattung

Die Wohnung präsentiert sich in einem soliden, gepflegten Zustand und bietet eine hervorragende Substanz, um eigene Wohnideen und Modernisierungswünsche zu verwirklichen.

- 3 Zimmer
- ca. 73 m² Wohnfläche
- Garage optional für 15.000 € zu erwerben
- Balkon
- Sehr zentral Gelegen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Gäste-WC

Sonstiges

Diese Immobilie eignet sich gleichermaßen perfekt für Eigennutzer, die zentrumsnah wohnen möchten, als auch für clevere Kapitalanleger, die von der konstant hohen Mietnachfrage im Raum Ulm/Neu-Ulm profitieren wollen.

Die Wohnung steht nach Absprache zeitnah zur Verfügung und wird inklusive der separaten Garage verkauft.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Friedenstraße 19 in 89231 Neu-Ulm – einer äußerst beliebten und strategisch hervorragenden Wohnlage. Hier verbindet sich urbanes Leben perfekt mit ruhigem Wohnkomfort.

Die Infrastruktur vor Ort lässt keine Wünsche offen: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte) befinden sich in der unmittelbaren oder näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß erreichbar. Auch Kindergärten und Schulen sind schnell erreichbar, was die Lage für Familien besonders attraktiv macht. Dank der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Hauptverkehrsachsen sind Sie in wenigen Minuten in der Ulmer Innenstadt, am Hauptbahnhof oder auf den Autobahnen (A7/A8). Wer Erholung sucht, findet in den umliegenden Grünanlagen oder an den Ufern der nahegelegenen Donau den perfekten Ausgleich zum Alltag.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 124,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | D |

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Gäste WC



Garage