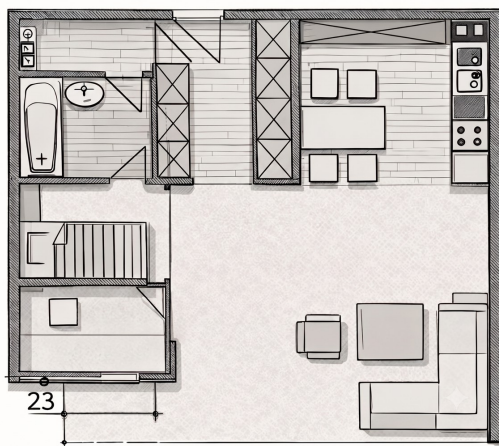


# Exposé

## Wohnung in Neu-Ulm

**Kapitalanlage mit 5% Rendite unter Marktwert inkl. TG-Stellplatz in Ludwigsfeld zu verkaufen**



Objekt-Nr. OM-463336

**Wohnung**

Verkauf: **130.000 €**

89231 Neu-Ulm  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	keine Angaben
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	47,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	150 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine hervorragend geschnittene 1,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich als erstklassiges und unkompliziertes Investment für Ihr Portfolio anbietet. Das Objekt zeichnet sich durch einen durchdachten Grundriss aus, der den Raum optimal ausnutzt und Singles, Pendlern oder Studenten ein perfektes Zuhause bietet. Ein besonderes Plus am heutigen Immobilienmarkt: Ein eigener Tiefgaragenstellplatz gehört fest zum Angebot dazu.

Die Immobilie ist seit langer Zeit erfolgreich und stabil vermietet. Da die Wohnung im bewohnten Zustand veräußert wird, richtet sich dieses Angebot gezielt an strategische Kapitalanleger, die von der ersten Minute an von einer verlässlichen Mietrendite profitieren möchten, ohne Zeit oder Geld in Renovierungen und Neuvermietungen investieren zu müssen.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine klassische 1,5-Zimmer-Aufteilung mit ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einen zugeordneten Tiefgaragenstellplatz.

Zur Ausstattung und zum Innenzustand:

- der Zustand ist als einfach einzustufen
- keine kürzlich durchgeführten Modernisierungen bekannt
- 3-fach verglaste Fenster von 2017

Der Kaufpreis reflektiert den Zustand vollständig und eröffnet dem Käufer die Möglichkeit, nach künftigem Mieterwechsel eine umfassende Wertsteigerung durch Renovierung oder Neuvermietung zu realisieren.

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Der Verkauf erfolgt ausschließlich als Kapitalanlage. Zum Schutz der Privatsphäre des Mieters bitten wir um Verständnis, dass Besichtigungen nur bei ernsthaftem Interesse und nach vorheriger Absprache stattfinden können.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im begehrten Neu-Ulmer Stadtteil Ludwigsfeld. Diese Lage garantiert Investoren eine dauerhaft hohe und krisensichere Mieternachfrage.

Ludwigsfeld kombiniert eine hervorragende Infrastruktur mit einem hohen Freizeitwert. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Ärzte, Apotheken) befinden sich in direkter Nähe. Für die Naherholung sorgt der beliebte Ludwigsfelder See, der quasi vor der Haustüre liegt. Dank der idealen Anbindung an die Bundesstraßen (B10, B28, B30) und die Autobahnen (A7, A8) sowie das öffentliche Verkehrsnetz sind die Innenstädte von Ulm und Neu-Ulm, die Universität und namhafte Arbeitgeber der Region in wenigen Minuten erreichbar.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	121,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D