

Exposé

Wohnung in Neu-Ulm

Lichtdurchflutete 3 Zimmer Wohnung mit eigenem Tiefgaragenstellplatz zu verkaufen



Objekt-Nr. OM-476165

Wohnung

Verkauf: **195.000 €**

Breslauerstraße 16
89231 Neu-Ulm
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	75,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	80,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	490 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 9. Obergeschoss eines im Jahr 1971 erbauten, gepflegten Wohngebäudes in attraktiver und zentraler Lage von Neu-Ulm. Bequem, barrierearm und zügig erreichen Sie Ihr neues Domizil über gleich zwei Personenaufzüge im Haus.

Auf ca. 75 m² Wohnfläche erwartet Sie ein intelligenter, hervorragend durchdachter Grundriss, der Funktionalität mit einem einladenden Raumgefühl verbindet. Aufgrund der exklusiven Höhe im 9. Stock genießen Sie nicht nur ein lichtdurchflutetes Wohnambiente mit reichlich natürlichem Tageslicht, sondern auch eine fantastische, weite Aussicht und angenehme Ruhe über den Dächern der Stadt.

Die Wohnung steht aktuell leer und ist sofort verfügbar. Sie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand – dies ist Ihre perfekte Chance! Handwerker, kreative Eigennutzer oder clevere Investoren können hier ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen, moderne Ausstattungsstandards setzen und eine signifikante Wertsteigerung erzielen.

Ausstattung

- Der spektakuläre Dachpool: Das absolute Highlight der Wohnanlage! Als Bewohner haben Sie exklusiven Zugang zu dem gepflegten Pool auf dem Dach des Gebäudes. Erleben Sie Urlaubsfeeling pur und erfrischen Sie sich an heißen Sommertagen mit einem atemberaubenden Rundumblick über die Region.
- Balkon
- Getrenntes Bad & Gäste-WC: Der Grundriss bietet ein separates Badezimmer sowie ein separates, praktisches Gäste-WC – ideal für Paare, kleine Familien oder Wohngemeinschaften.
- Zwei Personenaufzüge
- Tiefgaragenstellplatz: Schluss mit der Parkplatzsuche! Ihr Fahrzeug parkt sicher und geschützt in der hauseigenen Tiefgarage (Einzelstellplatz, für 15.000 € zu erwerben).
- Kellerabteil: Ein geräumiges, eigenes Kellerabteil bietet Ihnen den nötigen zusätzlichen Stauraum.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC

Sonstiges

- Kaufpreis Wohnung: 195.000 €
- Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz: 15.000 €
- Gesamtkaufpreis: 210.000 €
- Hausgeld: 490 € / Monat

Lage

Zentral, hervorragend angebunden und urban – Breslauerstraße 16, 89231 Ludwigsfeld!

Die Immobilie besticht durch ihre exzellente, strategisch günstige Lage im Herzen von Neu-Ulm. Die Doppelstadt Ulm/Neu-Ulm bietet eine extrem hohe Lebensqualität und eine florierende Wirtschaft.

Infrastruktur & Alltag: Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäckereien, Drogeriemärkte, Apotheken sowie Ärzte) sind in direkter, fußläufiger Umgebung vorhanden. Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in der Nähe.

Mobilität: Die Verkehrsanbindung ist erstklassig. Bushaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt und bringen Sie im dichten Takt in die Zentren von Neu-Ulm und Ulm. Auch der

Bahnhof sowie die Autobahnanbindungen (A7/A8) und Bundesstraßen sind in kürzester Zeit erreichbar.

Freizeit & Erholung: Trotz der urbanen Lage lädt das nahegelegene Donauufer mit seinen weitläufigen Grünanlagen zu Spaziergängen, Sport und Entspannung ein. Kultur- und Gastronomie-Liebhaber kommen in den lebendigen Innenstädten voll auf ihre Kosten. Aber auch der bekannte Ludwigsfelder See ist in paar Gehminuten zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	109,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

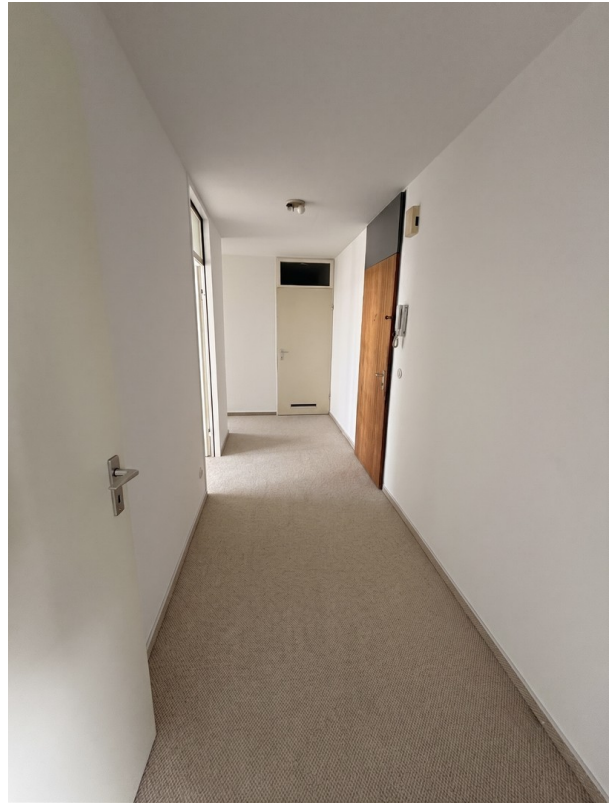


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Balkon



Bad

Exposé - Galerie

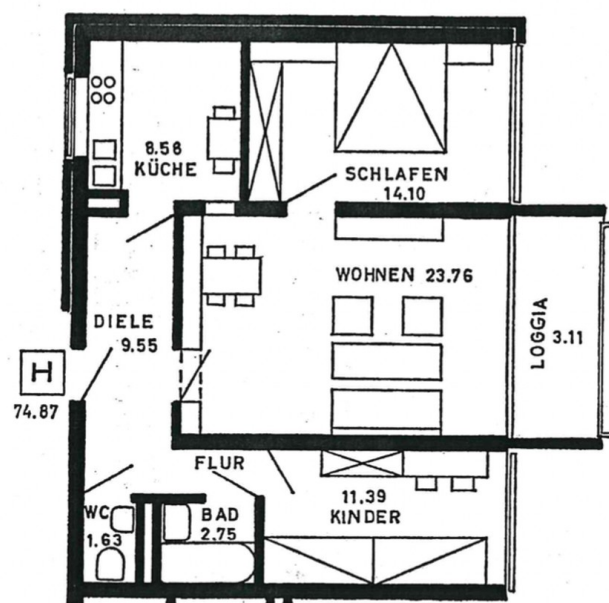


Gäste WC



Tiefgarage

Exposé - Grundrisse



Wohnungstyp H

3 Zimmer

74.87 qm

Grundriss