

## **Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in der Stadtmitte Neu-Ulm, sofort bezugsreif**

Perfekt geeignet für Alleinstehende & Paare, Senioren, junge Arbeitnehmer, Pendler oder Kapitalanleger.

### **Eckdaten des Objekts:**

- Adresse: Luitpoldstraße 37, 89231 Neu-Ulm
- Wohnfläche ca.: 60m<sup>2</sup>
- Zimmer / Grundriss: 2 Zimmer (Wohnzimmer, Schlafzimmer) zzgl. Diele, Bad, Küche und Balkon
- Etage: 3. OG mit Aufzug
- Baujahr: 1972
- Letzte große Sanierung: 2021
- Heizung: Fernwärme (Zentralheizung)
- Stellplätze: 1 Außenstellplatz Hinterhof (im Kaufpreis inkludiert) + optional: Tiefgaragenstellplatz
- Kellerabteil: Ja
- Hausmeisterservice: ja
- Vermietet: Nein, Wohnung ist sofort bezugsbereit
- Verwaltung: Worena Immobilienverwaltung, Neu-Ulm
- Hausgeld pro Monat: 480 EUR (davon ca. 168 EUR Erhaltungsrücklage)

### **Beschreibung Objekt**

Zum Verkauf steht eine attraktive, sofort bezugsfertige 2-Zimmer-Eigentumswohnung in der Stadtmitte Neu-Ulms. Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich (Aufzug vorhanden) und komplett nach Süd-Westen und zum Hinterhof ausgerichtet, weshalb sie sehr hell und ruhig ist. Im Hinterhof befindet sich der zugehörige Stellplatz.

Die Wohnanlage verfügt über einen Hausmeisterservice und wird von einer professionellen und sehr engagierten Immobilienverwaltungsgesellschaft betreut.

Die Wohnung war in den letzten 12 Jahren nur an zwei unterschiedliche Mieter (Nichtraucher, ohne Haustiere) vermietet.

### **Sanierungen & Modernisierung**

Die Wohnung wurde im Jahr 2021 umfassend saniert (seitdem hat nur ein Mieter in der Wohnung gewohnt):

- Komplette Badsanierung inkl. begehbarer Dusche und neuen Sanitärobjecten
- Wandarbeiten: alle Räume neu verputzt und gestrichen
- Erneuerung Elektroteile: Lichtschalter und Steckdosen
- Neue Küchengeräte (Miele): Ofen, Herd, Kühlschrank, Gefriere; zusätzlich vor kurzem Einbau einer Spülmaschine
- Neue effiziente Heizkörper in allen Räumen
- Erneuerung der Rollladengurte
- Fenster wurden neu eingestellt (Kunststoffisolierfenster wurden in 2011 eingebaut)
- Neuanstrich der Türen
- Aufbesserung des Parketts im Wohnzimmer

Außerdem wurde im Jahr 2019 die gesamte Gebäudefassade saniert und gestrichen.

Weitere beschlossene Sanierungen (voraussichtlich komplett aus Rücklagenbestand):

- Austausch der Heizanlage
- Neue/hellere Beleuchtung der Treppenhäuser
- Sanierung Tiefgarage (Brandschutz/Deckendämmung)

### **Allgemeine Rahmendaten des Objekts**

- Der großzügige, vollständig überdachte Balkon mit Südwestausrichtung ist ein Highlight dieser Wohnung (echte Nutzfläche für Möbel/Pflanzen/Grill, ruhige Hinterhoflage).

- Vorteil bei der oft angespannten Parkplatzsituation in der Innenstadt: eigener Außenstellplatz im Hinterhof (im Kaufpreis enthalten) sowie die Möglichkeit zum zusätzlichen Erwerb eines Tiefgaragenstellplatzes (Kaufpreis 25.000 EUR) für absoluten Witterungsschutz; weitere Parkoptionen in den umliegenden Straßen mit Parkausweis.
- Zusätzlicher Stauraum findet sich im eigenen (trockenen) Kellerabteil
- Bodenbeläge: Parkettboden im Wohnzimmer, Laminat im Schlafzimmer, Fliesen im Eingangsbereich/Küche (Mosaikmuster im sizilianischen Stil) sowie im Bad
- Begehbarer Dusche, neue Sanitärobjekte im Bad
- Einbauküche (Massivholz) inkl. Küchengeräte in sehr gutem Zustand vorhanden
- Fahrradabstellplatz im abgesperrten und überdachten Außenbereich vorhanden
- Barrierefreier Zugang (Rampe im Eingangsbereich + Personenaufzug)
- Heizung über Zentralheizung (Fernwärme)
- Hausmeisterservice & regelmäßige Instandhaltung des Gebäudes

### **Lage des Objekts**

Die Hinterhoflage der Wohnung schützt vor direktem Straßenlärm. Zugleich profitieren Sie von der fußläufigen Erreichbarkeit aller wesentlichen öffentlichen Einrichtungen und Versorgungen, wie z.B.:

- Bahnhof Neu-Ulm: 600m (ideal auch für Pendler)
- Glacisgalerie inkl. Einkaufszentrum: 600m
- Finkbeiner Getränkemarkt: 100m
- Ärzte & Apotheken: Arthros-Klinik 100m, Donauklinik 300m, Fachärzte Donaucenter 400m, Stadt-Apotheke 400m
- Packstation: 200m
- Bäcker/Café: 300m
- Bushaltestelle (Linie 7): 300m
- Innenstadt Ulm (Münsterplatz): 1.200m
- Hauptbahnhof Ulm: 1.700m

### **Energieausweis**

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Baujahr laut Energieausweis: 1972
- Heizungsart: Fernwärme
- Wesentlicher Energieträger: Heizwerk, fossil
- Endenergieverbrauch: 135,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Energieeffizienzklasse: E

### **Preis des Objekts**

- Kaufpreis Wohnung (inkl. Stellplatz Hinterhof): **265.000 EUR**
- Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz (optional): **25.000 EUR**

Es handelt sich um Privatvermarktung, es fallen somit **keine Maklergebühren** an.

Wir bitten höflich nur um Anfragen mit ernsthaftem Kaufinteresse, idealerweise mit Finanzierungsbestätigung der Hausbank oder entsprechendem Vermögensnachweis.

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und wurden vom Verkäufer bereitgestellt. Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Eine Besichtigung ist unerlässlich. Der Energieausweis kann dem Interessenten auf Anfrage vorgelegt werden. Grundbuchauszug, Teilungserklärung und weitere Unterlagen werden dem Käufer zur Verfügung gestellt.

### **Kontaktdaten für Kaufanfrage/Besichtigungstermine**

Regina Konz

Tel.: 0173/7050611

E-Mail: regina.konz@gmail.com

## Bilder des Objekts

