



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

www.excellence-maklerhaus.de



Objekt: 2024-TK-1953

MITTEN IN NEU-ULM: 1,5 Zimmer Wohnung zum Wohlfühlen

Etagenwohnung, Neu-Ulm

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

t.kunder@excellence-maklerhaus.de

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

www.ex-ma.de



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Daten

Immobilien-Nr.	2024-TK-1953
Straße	Reuttierstraße
Hausnummer	63
PLZ	89231
Ort	Neu-Ulm
Land	Deutschland
Kaufpreis	111.000,00 €
Hausgeld	137,00 €
Käuferprovision	2,38% inkl. ges. MwSt
Befeuerng	Elektro
Heizungsart	Infrartheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Küche	Keine Einbauküche vorhanden
Wohnfläche	ca. 33 m ²
Anzahl Zimmer	1,5

Anzahl	1
Schlafzimmer	
Anzahl Badezimmer	1
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab	sofort
Baujahr	1951
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Energieausweis	02.08.2028 gültig bis
Baujahr lt.	1951
Energieausweis	
wesentlicher	Öl
Energieträger	



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Beschreibung

Ideal angebunden, im Herzen von Neu-Ulm...

... finden Sie diese schöne 1,5 Zimmer Wohnung in einem gepflegten 6 Parteienhaus, welches ursprünglich 1951 erbaut wurde und sich in absolut zentraler Lage befindet.

Obwohl die leerstehende Wohnung nicht dem allerneuesten Stand entspricht, so ist dennoch ein sehr schönes Wohnen in einer Top Lage möglich, wo Sie nicht nur zu Fuß oder dem Rad beste Einkaufsmöglichkeiten sowie ÖPNV-Verbindungen vorfinden, sondern auch an jedes andere Ziel in Windeseile gelangen. Somit bietet die Wohnung eine solide Grundlage zum Leben und stellt auch für Kapitalanleger tolle Möglichkeiten dar, hier ordentliche Rendite zu generieren. Gerne informieren wir Sie über die aktuellen und möglichen Mietpreise.

DOCH NUN ZUR WOHNUNG.....Die Wohnung empfängt Sie mit einer kleinen, gemütlichen Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Das innenliegende Badezimmer ist derzeit nur mit einem WC und einem Waschbecken ausgestattet, da im Moment noch beide nebeneinanderliegenden Wohnungen zusammen genutzt werden. Jedoch kann eine Dusche im Nu wieder nachgerüstet werden – gerne erläutern wir Ihnen die verschiedenen Möglichkeiten im Gespräch. Somit besteht im Moment noch die Möglichkeit beide leerstehenden Wohnungen auch zusammen zu erwerben.

Die großzügige Wohnküche liefert Ihnen reichlich Platz, um auch nach dem Kochen gemütlich zu essen und mit Freunden zu Verweilen. Das angrenzende Wohnzimmer, wo sicherlich eine Schlafmöglichkeit integriert wird, besticht durch Helligkeit und ein gutes Platzangebot, wo Sie im Besonderen nach einem anstrengenden Tag abschalten und zur Ruhe kommen können.

Kostenlose Parkmöglichkeiten sind direkt vor dem Haus vorhanden.

Das Haus wird durch einen zuverlässigen Hausmeister betreut, der sich um alle Anliegen kümmert und die Anlage in einem sauberen und gepflegten Zustand hält.



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Lage

Erleben Sie die Vielfalt Neu-Ulms!

Ein ausgereiftes Kulturprogramm, viele sehenswerte Ecken und Parkanlagen, ein großes Freizeit- und Sportangebot, gesellige Feste und Märkte, mehrere Badeseen und natürlich die Donau - all das macht Neu-Ulm so lebenswert.

Die Stadt Neu-Ulm ist ein äußerst beliebter Wohnort, Neu-Ulm zeichnet sich vor allem durch eine tolle Innenstadt, eine super Anbindung und viele attraktive Freizeiteinrichtungen aus.

Die Wohnung liegt zentral in Neu-Ulm, Sie erreichen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder schnell mit dem Auto.

Die Lage lässt Sie von den Vorzügen der Doppelstadt Ulm und Neu-Ulm profitieren, genießen Sie gleich den Charm von zwei schönen und belebten Innenstädten mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Friseuren, Apotheken, Ärzten und vielem mehr. Erleben Sie das bekannte Ulmer Schwörwochenende, mit viel Programm, wie der Lichterserinade und dem Münsterplatzkonzert, Hautnah mit und genießen Sie die vielfältige Kulinarik auf zahlreichen weiteren Festen der beiden Städte.

Neu-Ulm ist durch die unmittelbare Nähe zur A7, die Sie auch schnell zur A8 bringt und die B10 sowie weitere Bundesstraßen ideal angebunden und bringt Sie schnell in umliegende Städte und Gemeinden.

Wer lieber die Bahn nutzt kann das Angebot von gleich zwei Bahnhöfen nutzen.



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Ausstattung Beschreibung

- # Baujahr 1951
- # 1,5-Zimmer
- # ca. 32,7 m² Wohnfläche
- # geräumiges helles Schlafzimmer
- # Innenliegendes Badezimmer mit Dusche
- # Infrarotheizungen
- # 2fach-verglaste Kunststofffenster
- # Laminatböden, Fliesen
- # 1 Kellerraum + 1 Dachbodenraum
- # kostenlose Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus
- # beste ÖPNV- und Autoanbindung

- # Hausgeld: ca. 140 Euro / Monat inkl. ca. 27 €/Monat Rücklagenanteil
- # Rücklagenanteil Gebäude ca. 118.000,- € / Gesamter Komplex ca. 480.000,- €
- # aufgrund des Erbpachtgrundstücks ist bei der Finanzierung ca. 20 % Eigenkapital nötig.
- # zweite Wohnung daneben kann dazuerworben werden! Rufen Sie uns gerne an.
- # Erbbaurechtsvertrag

Bitte beachten Sie, dass die Angaben der Kostenaufstellung ca. Angaben sind. Wir übernehmen keine Gewähr für deren Korrektheit.



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Titelbilder(6)



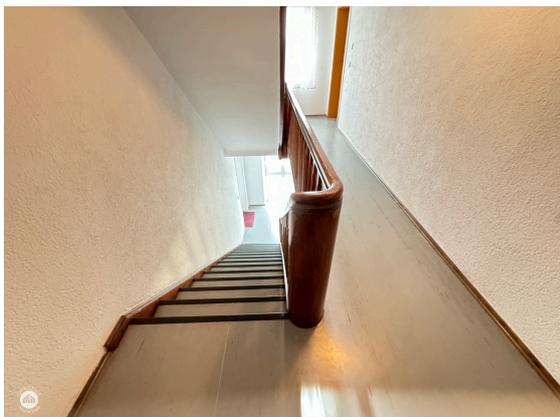
Titelbilder(7)



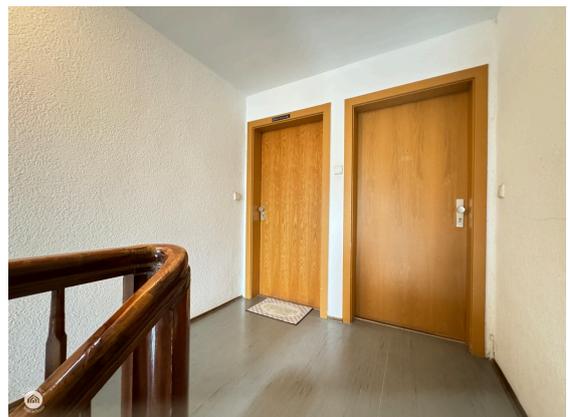
Titelbilder(5)



Titelbilder(4)



IMG_5748



IMG_5749



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Titelbilder(8)



Außenansicht



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Grundriss



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Ihr Ansprechpartner

Herr Thorsten Kunder

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Straße 1

89340 Leipheim

Telefon: 08221200540

Fax: 08221200541

Mobil: 017631058158

E-Mail:

t.kunder@excellence-maklerhaus.de

Web: www.ex-ma.de

Rechtshinweis

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen wir daher jegliche Haftung aus. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

[t.kunder@excellence-](mailto:t.kunder@excellence-maklerhaus.de)

Albert-Einstein-Straße 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541

[maklerhaus.de](http://www.ex-ma.de)
www.ex-ma.de