

# Traumwohnung

im beliebten Stadtviertel Wiley in Neu-Ulm



Objekt Nr. 2024-TK-1966

Marshallstraße  
89231 Neu-Ulm



**EXCELLENCE**  
Maklerhaus

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

®

# Lage

Das Gebiet Wiley zeichnet sich durch moderne Wohnbauten aus, die vor allem in den letzten Jahren entstanden sind. Es gibt eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Studentenwohnungen. Die moderne Architektur und die durchdachte Stadtplanung machen Wiley zu einem sehr gefragten Wohngebiet, besonders bei jungen Familien, Berufstätigen und Studierenden. Dieses beliebte Gebiet in Neu-Ulm ist aufgrund seiner ausgezeichneten Infrastruktur, der guten Verkehrsanbindung, der modernen Wohnstrukturen und den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten einer, wenn nicht der beliebteste Standort zum Wohnen in Neu-Ulm. Es vereint die Vorzüge einer städtischen Lage mit viel Natur und Erholungsmöglichkeiten, was es besonders für Familien, Berufstätige und Studierende attraktiv macht. Die Nähe zur Donau, die angrenzende Stadt Ulm, dies alles sind Faktoren, welche zur hohen Lebensqualität im Wiley beitragen.

Von hier aus ist jedes Ziel im Nu erreichbar - Sie werden es lieben, hier zu leben! Freizeitaktivitäten: Wiley-Park: Ein beliebter Park, der viel Platz für Freizeitaktivitäten bietet, sei es Spazieren, Joggen, Radfahren oder einfach zum Entspannen. Die weiten Grünflächen und Spielplätze machen ihn auch für Familien attraktiv.

Sporteinrichtungen: Sportanlagen, ein Hallenbad sowie eine Eislaufhalle befinden sich im Wiley-Gebiet, was die Gegend besonders für Sportbegeisterte anziehend macht.

Kultur und Veranstaltungen: Im Wiley-Club, einem Kulturzentrum, finden regelmäßig Veranstaltungen wie Konzerte und Lesungen statt. Zudem gibt es durch die Nähe zu Ulm eine Vielfalt an kulturellen Angeboten, wie Theater, Museen und Kino.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und alles was man zum Leben benötigt befindet sich in unmittelbarer Nähe. Hier bleiben keine Wünsche unerfüllt.



# Objektbeschreibung

Stellen Sie sich vor, nach einem langen Tag die Tür zu Ihrem neuen Zuhause zu öffnen, in einer der gefragtesten Lagen von Neu-Ulm: dem modernen und familienfreundlichen Wiley-Gebiet. Hier, wo Ruhe und urbanes Leben sich die Hand reichen, erwartet Sie Ihre helle, charmante 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss eines im Jahr 2008 erbauten Wohnhauses – ein Ort, der Lebensqualität und modernen Komfort in sich vereint. Ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 92 m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung alles, was das Herz begehrt.

Sie betreten Ihr neues Zuhause bequem über den Aufzug – ideal für alle, die es so bevorzugen, um im Alltag etwas Bequemlichkeit zu genießen. Der einladende, lichtdurchflutete Wohnbereich ist perfekt, um sich zu entspannen oder Zeit mit Ihren Lieben zu verbringen. In der energieeffizienten Umgebung mit einem Energieausweis A (nur 61 kWh) profitieren Sie von niedrigen Nebenkosten und dem Wohlfühlgefühl, umweltbewusst zu wohnen. Die hochwertige Ausstattung setzt sich in der modernen Einbauküche fort, die ein Traum für jeden Hobbykoch ist. Hier bereiten Sie kulinarische Genüsse zu, während Sie durch die 3-fach-verglaste Kunststofffenster den Blick auf die sonnigen Stunden des Tages genießen. Wohnen mit Wohlfühlgarantie!

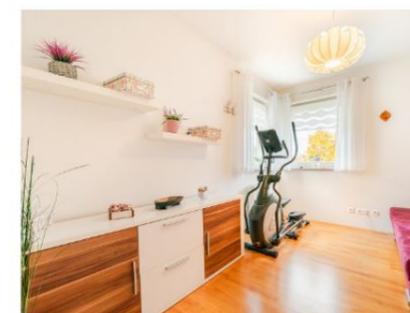
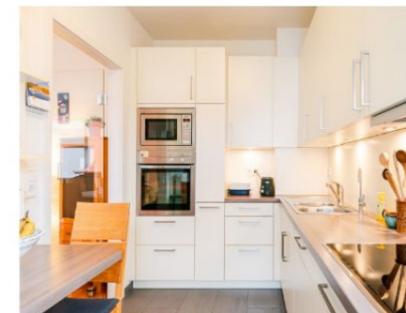
Ein besonderes Highlight ist der große Südbalkon, auf dem Sie die Sonne den Tag über genießen können. Er lädt zum Verweilen bei einem guten Buch oder zu geselligen Abenden ein – und für die perfekte Abkühlung an heißen Tagen sorgt die bereits installierte Markise. Praktischerweise verfügt der Balkon über eine eigene kleine Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum bietet. Die Wohnung selbst glänzt durch ihre kluge Raumaufteilung. Neben dem geräumigen Bad mit Wanne und Dusche, das Ihre persönliche Wellness-Oase sein wird, gibt es noch ein separates Gäste-WC – perfekt, um Gästen einen angenehmen Aufenthalt zu bieten. Zusätzlich punktet die Wohnung mit einem Abstellraum innerhalb der Wohnung, der über einen Waschmaschinenanschluss verfügt. Wer mehr Platz benötigt, kann den gemeinsamen Wasch- und Trockenraum im Keller nutzen. Komfort bis ins Detail.

Zur Wohnung gehört ein eigens abschließbarer Kellerraum, der wertvollen zusätzlichen Stauraum bietet – ob für Ihre Fahrräder, Skiausstattung oder andere Schätze. Ihr Auto parken Sie bequem auf dem Tiefgaragenstellplatz, der über ein eigenes Grundbuch verfügt und für 15.000,- € zu erwerben ist, welcher somit für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgt. Ein Leben in bester Lage: Das Wiley-Gebiet ist bekannt für seine grüne, ruhige Umgebung und dennoch unschlagbare Nähe zum Stadtzentrum von Neu-Ulm und Ulm. Genießen Sie ausgedehnte Spaziergänge im Wiley-Park, der praktisch vor Ihrer Haustür liegt. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und eine hervorragende Verkehrsanbindung machen dieses Viertel zu einem perfekten Ort für Familien, Paare und Singles gleichermaßen.

Und das Beste: Ihr neues Zuhause wird durch einen Hausmeisterservice optimal betreut, sodass Sie sich um nichts kümmern müssen.

Fazit: Diese besondere Wohnung verbindet modernes, energieeffizientes Wohnen mit einer erstklassigen Lage und lässt keine Wünsche offen. Ob der großzügige Südbalkon, die stilvolle Ausstattung oder der Komfort eines Tiefgaragenstellplatzes – hier finden Sie Ihr neues Zuhause zum Wohlfühlen.

- # Baujahr 2008
- # Wohnfläche ca. 92 m<sup>2</sup>
- # 3 Zimmer Wohnung im ersten OG
- # Aufzug vorhanden
- # Fußbodenheizung
- # Energieausweis A mit 61 kWh
- # 3-fach-verglaste Kunststofffenster
- # Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- # kontrollierte Wohnungslüftung
- # Gaszentralheizung
- # moderne Einbauküche
- # Bad mit Wanne, Dusche und Fußbodenheizung
- # separates Gäste WC
- # großer Südbalkon mit Abstellkammer
- # Markise
- # Tiefgaragenstellplatz mit eigenem Grundbuch 15.000,- €
- # eigens abschließbarer Kellerraum
- # Wasch-/Trockenraum im Keller
- # Hausmeisterservice
- # Hausgeld nach letzter Jahresabrechnung 2023
- umlagefähige Kosten auf den Mieter/Monat 246,22 €
- nichtumlagef. Kosten/Monat 51,29 €
- Rücklagen/Monat 58,00 €
- 
- Gesamt 355,51 €/Monat



weitere Eindrücke...

# Grundriss

1.Obergeschoss



  
**EXCELLENCE**  
Maklerhaus

# Ihr Ansprechpartner

Thorsten Kunder



**EXCELLENCE**  
Maklerhaus

®

Thorsten Kunder

**EXCELLENCE Maklerhaus**

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Telefon: +49 8221-200540

Mobiltelefon: 0176.31 05 81 58

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

Webseite: [www.excellence-maklerhaus.de](http://www.excellence-maklerhaus.de)

Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen 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.

