



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



EXCELLENCE Maklerhaus

www.excellence-maklerhaus.de

Objekt: 2024-TK-1952

Helle 1,5 Zimmer Wohnung direkt in Neu-Ulm

Etagenwohnung, Neu-Ulm

105.000,00 €

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

a.thompson@excellence-maklerhaus.de

Albert-Einstein-Str. 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Daten

Immobilien-Nr.	2024-TK-1952
Straße	Reuttierstraße
Hausnummer	63
PLZ	89231
Ort	Neu-Ulm
Land	Deutschland
Kaufpreis	105.000,00 €
Anzahl GA oder TG-Stellplätze	1
Hausgeld	140,00 €
Käuferprovision	2,38% inkl. MwSt. vom notariellen Kaufpreis
Befuerung	Strom
Heizungsart	Infrarotheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Küche	Einbauküche
Wohnfläche	ca. 34 m ²

Anzahl Zimmer	1,5
Anzahl Schlafzimmer	1
Anzahl Badezimmer	1
Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab	sofort
Baujahr	1951
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	liegt zur Besichtigung vor
Energieausweis gültig bis	02.08.2028
Baujahr lt.	1951
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Öl



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Beschreibung

Diese Wohnung im zweiten Obergeschoss bietet sich ideal für KAPITALANLEGER oder zum SELBSTBEZUG an.

Zum Verkauf steht eine charmante 1,5-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten 6-Parteienhaus, das 1951 erbaut wurde und sich in einer zentralen Lage im schönen Neu-Ulm 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, inklusive integrierter Einbauküche, liefert Ihnen reichlich Platz auch nach dem Kochen hier 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. Eine Garage kann optional dazuerworben werden.



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

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

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. 34 m² Wohnfläche
- # geräumiges helles Schlafzimmer
- # Innenliegendes Bad
- # Infrarotheizungen
- # Laminatböden, Fliesen
- # 2fach-verglaste Kunststofffenster
- # 1 Kellerraum + 1 Dachbodenraum
- # kostenlose Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus
- # beste ÖPNV- und Autoanbindung

- # Hausgeld: ca. 140 Euro / Monat inkl. ca. 34 €/Monat Rücklagenanteil
- # zweite Wohnung daneben kann dazuerworben werden! Rufen Sie uns gerne an.

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



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Essküche



Essküche



EXCELLENCE Maklerhaus
www.excellence-maklerhaus.de(6)



EXCELLENCE Maklerhaus
www.excellence-maklerhaus.de(7)



Flur



Bad

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

a.thompson@excellence-maklerhaus.de

Albert-Einstein-Str. 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Treppenhaus



Wohnungstüren



Titelbilder(8)



Außenansicht

EXCELLENCE Maklerhaus

Tel.: 08221200540

a.thompson@excellence-maklerhaus.de

Albert-Einstein-Str. 1
89340 Leipheim

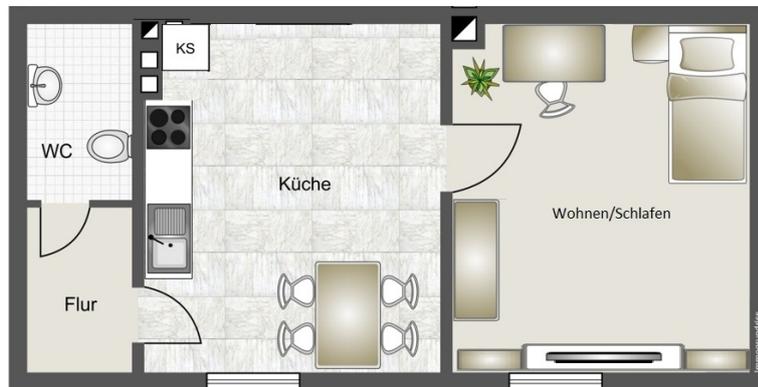
Fax: 08221200541



EXCELLENCE

Maklerhaus

®



Grundriss



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Annika Thompson

EXCELLENCE Maklerhaus

Albert-Einstein-Str. 1

89340 Leipheim

Telefon: 08221200540

Fax: 08221200541

Mobil: 0160 91156917

E-Mail:

a.thompson@excellence-maklerhaus.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

a.thompson@excellence-maklerhaus.de

Albert-Einstein-Str. 1
89340 Leipheim

Fax: 08221200541