

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Neu-Ulm

### Neubau einer Wohnanlage mit 56 Wohnungen und Tiefgarage



Objekt-Nr. **OM-317240**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **23.693.600 €**

Ansprechpartner:  
Kenan Hartleb

89231 Neu-Ulm  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	3.791,00 m <sup>2</sup>	Gesamtfläche	3.791,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive Neubauprojekt von KONZEPT IMMOBILIEN kann exklusiv komplett erworben werden. Eine einmalige Gelegenheit zur sicheren Kapitalanlage in bester Lage. Es handelt sich um 56 Wohneinheiten auf insgesamt 3791 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Unterbaut wird die Wohnanlage von einer großen gemeinsamen Tiefgarage. Hier entsteht ansprechende Architektur in bester urbaner Lage.

Ein immer angespannterer Mietmarkt, der hier auf eine vielseitige Mischung clever geplanter Wohnungen (von 1 bis 5 Zimmer) trifft, garantiert eine dauerhaft gute Vermietbarkeit und eine stabile Rendite. Hinzu kommen außerordentlich gute steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

Das Projekt befindet sich derzeit in der Planung. Ein Baubeginn ist für Frühjahr/Sommer 2025 vorgesehen. Die Ausstattung und Qualität kann daher aktuell noch individuell festgelegt werden. Von einfach bis besonders hochwertig ist alles möglich. Entsprechend ändern sich Kaufpreis und auch die zu erwartende Rendite.

Wir bieten nicht nur eine schlüsselfertige Erstellung zum Pauschalpreis, sondern runden das Paket gerne ab mit weiteren Services, wie einer Erstvermietung aller Wohneinheiten. Auch eine Verwaltung des Hauses kann durch uns erfolgen, sodass Sie auch als Laie im Immobiliengeschäft tatsächlich ein Rundum-Sorglos-Paket erhalten und damit die Immobilie eine reine Kapitalanlage bleibt.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Nähere Informationen erhalten Sie gerne auf Anfrage. Diskretion ist für uns absolut selbstverständlich! Bitte haben Sie aber Verständnis dafür, dass wir auf anonyme Anfragen nicht reagieren. Bei Interesse lassen Sie uns bitte eine kurze Anfrage mit einer Telefonnummer zukommen. Dann führen wir gerne ein erstes orientierendes Telefonat, lassen Ihnen anschließend Projektunterlagen zukommen und laden Sie zu einem Kennenlern- und Beratungsgespräch in unser Büro ein.

Der Kauf erfolgt direkt von uns als Bauträger. Es fällt demnach keinerlei Provision an!

Telefonische Sprechzeiten:

Mo-Fr: von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr

Ihr Ansprechpartner: Herr Dipl. Betriebswirt (FH) M.Eng. Kenan Hartleb

Impressum:

Konzept Immobilien Bau und Planung GmbH

Marienstraße 7

89231 Neu-Ulm

Tel. 0731 / 977 165 - 70

Fax 0731 / 977 165 - 76

info@konzeptimmobilien.de

www.konzeptimmobilien.de

Geschäftsführung: Monika Bavicic

Registergericht: Amtsgericht Memmingen (HRB 18214)

Berufsaufsichtsbehörde: Landratsamt Neu-Ulm, Kantstraße 8, 89231 Neu-Ulm

Umsatzsteuer-ID: DE323582220

Hinweis: Entsprechend des Planungsstadiums liegt noch kein Energieausweis vor. Die Visualisierung ist eine unverbindliche Illustration, Änderungen vorbehalten! Urheberrecht: @ZG-Architekten

## Lage

Die Region Ulm/ Neu-Ulm ist ein wirtschaftlich äußerst starkes Gebiet im Süden Deutschlands. Sie bezeichnet sich von daher nicht zu Unrecht selbst als „Innovationsregion“ und schmückt sich von Seiten des Stadtmarketings mit dem Slogan „Spitze im Süden“.

Der Standort Ulm/ Neu-Ulm liegt etwa auf halber Strecke zwischen München und Stuttgart und im Zentrum der großen Verkehrsachsen in Süddeutschland. Hier kreuzen sich die Autobahnen A7 und A8, beide als Nord-Süd beziehungsweise Ost-West Verbindung von überragender Bedeutung für die deutsche und intereuropäische Infrastruktur. Die Wege in die Nachbarländer sind kurz: nach Österreich und in die Schweiz genauso wie nach Frankreich, Italien oder Osteuropa.

Eine Besonderheit der Doppelstadt, die von Besuchern und Bewohnern mehr als eine Stadt wahrgenommen wird, ist dass Ulm im Bundesland Baden-Württemberg, Neu-Ulm hingegen auf bayrischem Landesgebiet liegt. Im Bereich des Innenstadtgebietes bildet die Donau die Stadt- und Landesgrenze.

Ulm hat den 1. Platz im PROGNOSE-Städteranking 2024 „lebenswerteste und zukunftsfähigste Großstadt Deutschlands“ im Ranking von 71 Großstädten (Prognos 2024) belegt.

Das Wohngebiet "Wohnen Am Illerpark" liegt perfekt in ruhiger städtischer Lage. Alles was das Herz begehrt findet sich in der Nähe: Kindergärten, Schulen und Hochschulen, Ärzte, Apotheken, Geschäfte, Spielplätze, die Ratiopharm-Arena, Kino, Naherholungsgebiet mit Badeseesee etc.

Weiterhin haben Sie hier eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und Radwege auf denen Sie in 5 Minuten in Ulm sind.

### **Infrastruktur:**

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