

# Exposé

## Wohnung in Neu-Ulm

**+++ Willkommen zu Hause // 3-Zimmerwohnung in Neu-Ulm**



Objekt-Nr. OM-317921

### Wohnung

Verkauf: **299.900 €**

Ansprechpartner:  
P. Müller

Karlsbader Str. 21  
89231 Neu-Ulm  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Etagen	8	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	415 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause in Neu-Ulm wartet auf Sie!

Diese frisch renovierte 3-Zimmer-Wohnung im Erstbezug nach Sanierung überzeugt durch modernes Design und ein behagliches Wohngefühl.

Auf großzügigen ca. 67 Quadratmetern finden Sie ausreichend Platz zum Wohlfühlen – sei es für Singles, Paare oder kleine Familien. Helle, lichtdurchflutete Räume, ein durchdachter Grundriss und hochwertige Materialien sorgen für ein stilvolles Ambiente.

Besondere Highlights der Wohnung sind der einladende Balkon, auf dem Sie die Abendsonne genießen können, sowie das modern ausgestattete Badezimmer.

Aktuell ist die Wohnung mit geschmackvollen Möbeln ausgestattet, um Ihnen die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten aufzuzeigen – diese Möbel dienen jedoch lediglich der Veranschaulichung.

Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und schaffen Sie sich hier Ihr neues, gemütliches Zuhause!

## Ausstattung

- + Bezugsfrei ab sofort
- + Helle, große Wohnräume
- + Kunststofffenster mit Doppelverglasung (2024)
- + Hochwertiger Laminatfußboden mit Trittschalldämmung
- + Hochwertiger Vinyl in der Küche
- + Neue Heizungen (Heizungsnischen zugemauert)
- + Weiße Innentüren
- + Glasschiebetüre zur Küche
- + Balkon Richtung Südwest
- + Badewanne & Waschtisch
- + Waschmaschinenanschluss im Bad
- + Frisch gestrichene Wände und Decken
- + Zentralheizung (Fernwärme)
- + Geräumiger Kellerraum
- + Hausverwaltung
- + Tiefgaragenstellplatz
- + 1.000 MBit/s Internet-Leitung

## Sonstiges

mtl. Hausgeld EUR 415,00 davon EUR 202,51 umlagefähig, EUR 150,00 Instandhaltungsrücklage

Rücklagenstand (2022) EUR 1.285.118,52

Wenn Sie mehr über diese Wohnung erfahren möchten oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, kontaktieren Sie uns noch heute.

Wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen Ihr neues Zuhause vorzustellen.

## Lage

Die Etagenwohnung in der Karlsbader Str. liegt im gefragten Stadtteil Neu-Ulm im südlichen Bereich der Stadt. Dieser Stadtteil zeichnet sich durch seine ruhige Lage und die unmittelbare Nähe zur Natur aus. In direkter Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Schulen, die eine komfortable Versorgung bieten. Parks und Grünflächen laden außerdem zu entspannten Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Neu-Ulm, eine dynamische Stadt in Bayern, überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung und ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten. Die Innenstadt lockt mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und einem lebendigen kulturellen Angebot. Mit zahlreichen Bildungseinrichtungen und Arbeitsplätzen bietet die Stadt ideale Bedingungen zum Wohnen und Arbeiten.

Die Umgebung von Neu-Ulm besticht durch eine idyllische Landschaft mit Seen, Wäldern und sanften Hügeln. Die Donau fließt in der Nähe, was zu Aktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport einlädt. Zahlreiche historische Städte und Sehenswürdigkeiten in der Region bereichern das kulturelle Angebot und machen die Gegend attraktiv für Naturliebhaber und Geschichtsinteressierte.

Supermarkt (200m)

Schule (120m)

Kindergarten (150m)

Restaurant (150m)

Apotheke (200m)

Spielplatz (50,)

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



WC



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss