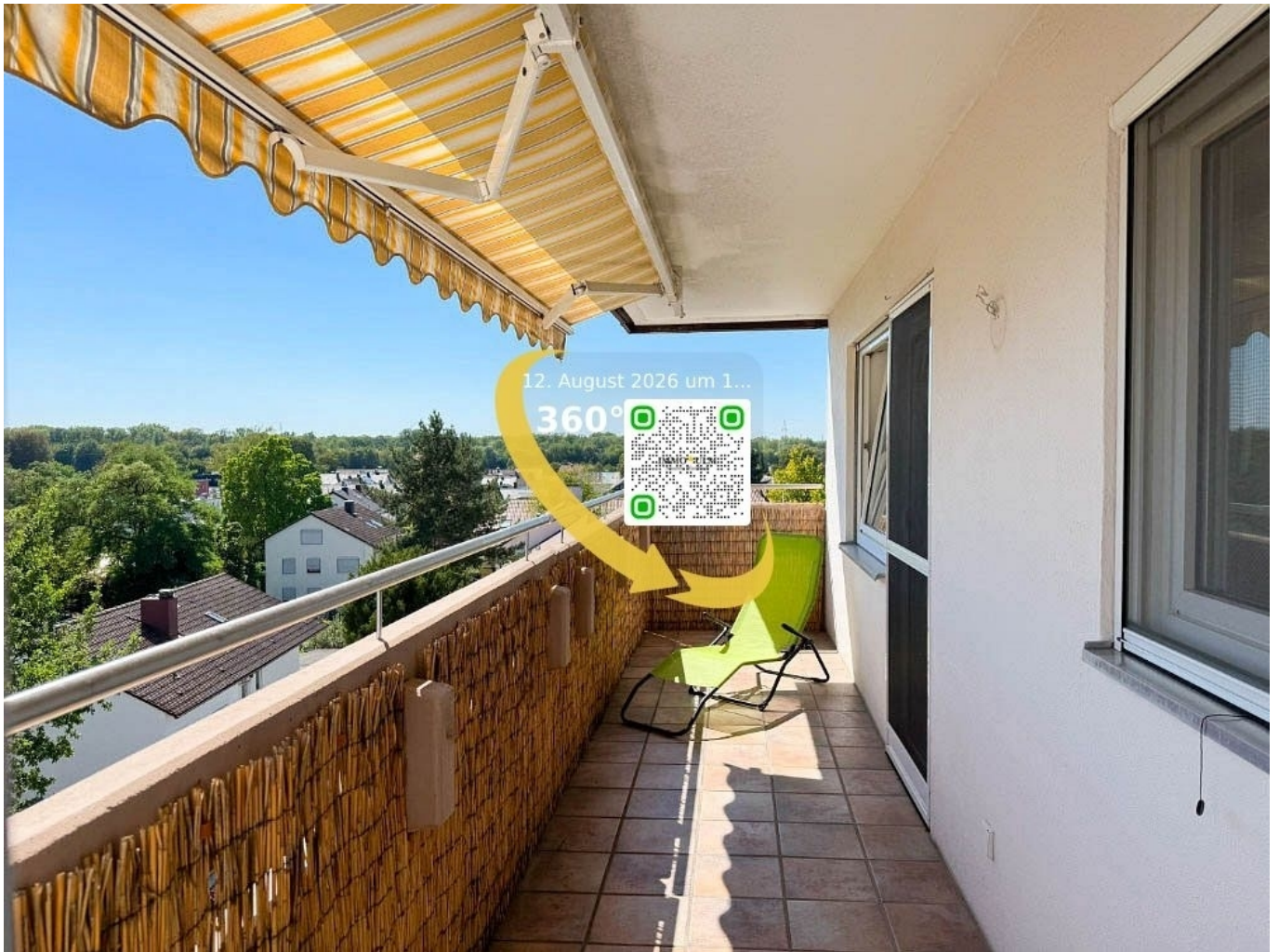


Neu-Ulm/Ludwigsfeld verkehrsberuhigte, sonnige Aussichtslage, TOP modernisierte 3-Zi.-ETW im DG



89231 Neu-Ulm

Details

Objekt-ID	89231kETW3-88_26
Objektart	Wohnung
Objektyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Etage	5

Kaufpreis	365.000,00 €
Käuferprovision	3,57 % inkl. Mwst.
Wohnfläche	ca. 88 m ²
Nutzfläche	ca. 5 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2

Badezimmer	1	Energieeffizienzklasse	E
Anzahl sep. WC	1	Befeuerung	Gas
Wohneinheiten	65	Boden	Parkett
Baujahr	1972	Heizungsart	Zentralheizung
Verfügbar ab	sofort	Etagenzahl	5
Zustand	Gepflegt	Fahrstuhl	Personenaufzug
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Kabel Sat TV	Ja
Endenergieverbrauch	134,5 kWh/(m ² a)	Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz
Energieausweis gültig bis	01.03.2034	Balkon	Ja
Baujahr lt.	1972	Stellplatzart	Tiefgarage
Energieausweis		Küche	Einbauküche
wesentlicher	Gas	Verfügbar ab	sofort
Energieträger			

Beschreibung

Der schöne Blick in die Weite, die sonnige Südwestlage und die angenehm verkehrsberuhigte Lage am Dornbäumlesweg machen diese Wohnung besonders attraktiv. Zwei weitere Pluspunkte sind der TOP-Zustand der Wohnung sowie die Möglichkeit, sofort einzuziehen!

Diese interessante 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (5. OG) eines solide gebauten Mehrfamilienhauses - unserer Meinung nach einer der schönsten Wohnungen im ganzen Gebäude. Mit dem Aufzug kommen Sie bequem von der Tiefgarage bis zur letzten Etage. Als Eckwohnung in sonniger Südwestlage sind alle Räume wunderbar hell. Da es keine Dachschrägen gibt, lassen sich die geräumigen Zimmer sehr gut möblieren. Vor 6 Jahren wurde die Wohnung innen aufwändig und mit viel Liebe zum Detail modernisiert. Die glatt verputzten Wände und Decken unterstreichen den edlen Charakter der Wohnung, während die Landhausdielen aus Eiche eine Wärme und eine besonders angenehme Wohnlichkeit vermitteln. Die ursprünglich geschlossene Raumaufteilung zwischen Küche und Wohn-/Essbereich wurde geöffnet. Da die entfernte Wand eine tragende Funktion hatte, wurde unter fachkundiger Begleitung eines Statikers ein entsprechender Stahlträger eingebaut. So entstand ein großzügiger, offener Küchen-, Wohn- und Essbereich, welcher dem Raum deutlich mehr Weite und Behaglichkeit verleiht und ihren Wohnwert nachhaltig steigert.

Die Wohnanlage wird von der Hausverwaltung Inhofer betreut. Sowohl aus den vorliegenden Protokollen als auch aus dem Gespräch mit dem Verkäufer entstand bei uns der positive Eindruck einer engagierten Eigentümergemeinschaft mit insgesamt 65 Wohnungen, die großen Wert auf den langfristigen Erhalt und eine kontinuierliche Pflege der Immobilie legt. Vorausschauend wurde daher beschlossen, die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage zu erhöhen. Ziel ist es, für künftig anstehende Maßnahmen eine solide finanzielle Basis zu schaffen und mögliche Sonderumlagen möglichst gering zu halten. Aktuell sind keine konkreten Maßnahmen und Sonderumlagen beschlossen. Für die kommenden Jahre werden unter anderem eine Photovoltaikanlage sowie Sanierungsmaßnahmen an Balkonen und Fassade in Betracht gezogen.

Freuen Sie sich auf ein Zuhause, das nicht nur durch seinen hervorragenden Zustand, sondern auch durch seine komfortable und sonnige Lage begeistert.

Lage

89231 Neu-Ulm/Ludwigsfeld

Ludwigsfeld ist mit über 11.000 Einwohnern der zweitgrößte Stadtteil der Kreisstadt Neu-Ulm und verbindet eine sehr gute Infrastruktur mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Nur rund vier Kilometer südlich des Neu-Ulmer Stadtzentrums gelegen und mit direkter Anbindung an die B28, sind sowohl die Innenstadt als auch die benachbarte Stadt Senden schnell erreichbar. Der Stadtteil überzeugt mit einer modernen und vielseitigen Infrastruktur, einem breit gefächerten Sport- und Freizeitangebot sowie einem aktiven Vereinsleben. Für Naturfreunde, Familien und Sportbegeisterte bieten der nahe gelegene Ludwigsfelder Baggersee und der Auwald entlang der Iller zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung – ob beim Spazierengehen, Radfahren oder Badespaß.

Die ausgezeichnete Nahversorgung zählt zu den besonderen Vorzügen dieser Wohnlage. Bäckerei, Metzgerei, mehrere Lebensmittelmärkte, Eisdiele, Pizzeria, Apotheke und Banken befinden sich ebenso in fußläufiger Entfernung wie Haus-, Zahnarzt- und Tierarztpraxen, Physiotherapie sowie verschiedene Fitness-, Friseur- und Kosmetikangebote. Viele Dinge des täglichen Lebens lassen sich somit bequem zu Fuß erledigen

Entfernungen:

- ca. 130 m Kindertagesstätte
- ca. 210 m Bushaltestelle Linie 5, 71, 73
- ca. 200 m Bäcker, Metzger, Restaurants
- ca. 200 m Ärzte, Bank, Tanken
- ca. 350 m Grundschule
- ca. 1 km Einkaufen (Lidl, Aldi, Rewe, dm)
- ca. 1 km Illerkanal, Auwald
- ca. 1,7 km ratiopharm Arena, Kino
- ca. 1,8 km Baggersee
- ca. 2 km Realschule und Mittelschule
- ca. 4 km zum Ulmer und Neu-Ulmer Zentrum
- ca. 4 km Gymnasium
- ca. 5 km Senden

Ausstattung Beschreibung

****Modernisierungen in 2020 innerhalb der Wohnung:**

Stahlträger eingebaut, um die Küche offen zu gestalten
Einbauküche mit Induktionskochfeld, Dunstabzug, Backofen, Spülmaschine und Kühl-/Gefrierschrank
Die Anzahl der Steckdosen wurde erweitert
Sicherungskasten erneuert mit FI-Schalter
komplette Erneuerung Duschbad und separater Toilette
elektrische Fußbodenheizung in Duschbad, WC und Küche
dekorative Akustikpaneelen im Flur, praktisch als Garderobe
neue Innentüren
Insektenschutzgitter in jedem Raum
neue Heizkörper (ohne Nischen)
Rollladenkästen gedämmt
Eiche-Landhausdielen in Flur, Wohn- und Schlafräumen
Eine Wand im Schlafzimmer ist im schicken Sichtbeton-Look
Alle übrigen Wände und Decken glatt verputzt und aktuell nochmal frisch weiß mit einer hochwertigen Farbe von Sto gestrichen.

****Weitere Erneuerungen, geschätzt und soweit bekannt:**

ca. 1987 Kunststofffenster
ca. 1997 zwei weitere Kunststofffenster
ca. 2004 Gaszentralheizung (lt. Energieausweis)
ca. 2005 Wohnungseingangstür
ca. 2016 Flachdachsanierung
ca. 2017 Modernisierung Aufzug
ca. 2018 Erneuerung Haustür-/Klingelanlage
ca. 2023 Weitere Flachdachsanierung

****Weitere Details:**

Mit Aufzug, barrierefreier Zugang zum Haupteingang des Hauses
TG-Platz direkt vor dem Kellereingang (3 Stufen zum Aufzug)
Kellerabteil ca. 5 m²
überdachter Südbalkon ca. 10 m² mit Markise
Duschbad mit 2 Fenster
Einbauschränk im Flur
Gemeinschaftl. Trockenraum, Fahrradraum, Mülltonnenplatz
Kunststoff-Fenster und Balkontüren mit Kunststoff-Rollläden

Sonstige Angaben

Hausmeisterservice (wohnt im Haus)
Winterdienst durch Service
Grundsteuer aktuell nur 135,36 €/Jahr
Der Tiefgaragenplatz und die Einbauküche sind im Preis enthalten!

1) Hausgeld inkl. Heizung lt. Wirtschaftsplan 2026 = 411,62 €/Monat
(tatsächliche Kosten laut Abrechnung 2025 bei 3 Personen = 396 €)
2) zusätzliche Rücklagenbildung lt. Wirtschaftsplan 2026 = 286,38 €
Somit Hausgeld insgesamt = 698 €/Monat

Die zusätzliche Käuferprovision beträgt 3,57 % inkl. MwSt., fällig mit Kaufvertragsabschluss. Der Verkäufer bezahlt eine Provision in gleicher Höhe.

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht und dient lediglich zur Veranschaulichung. Die Flächenangaben sind dem vorliegenden Plan entnommen. Alle Angaben über dieses Objekt basieren auf Auskünften, die wir vom Verkäufer und dem Stadtarchiv erhalten haben. Für deren inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Die Fotos sind von uns persönlich erstellt worden.

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. 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.



Balkon Ausblick



Balkon



Ansicht



Essen-Wohnen



Essen-Wohnen



Essen-Wohnen



Küche



Küche



Küche



Küche



Schlafen



Schlafen



Schlafen



Kind



Kind



Kind



Duschbad



Duschbad



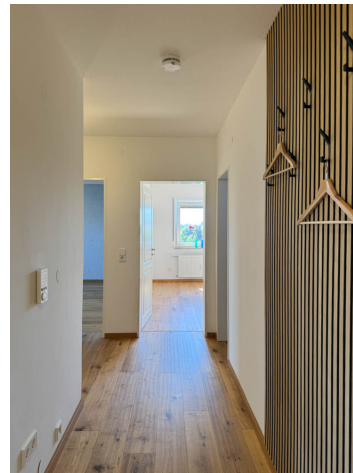
Duschbad



Duschbad



Flur



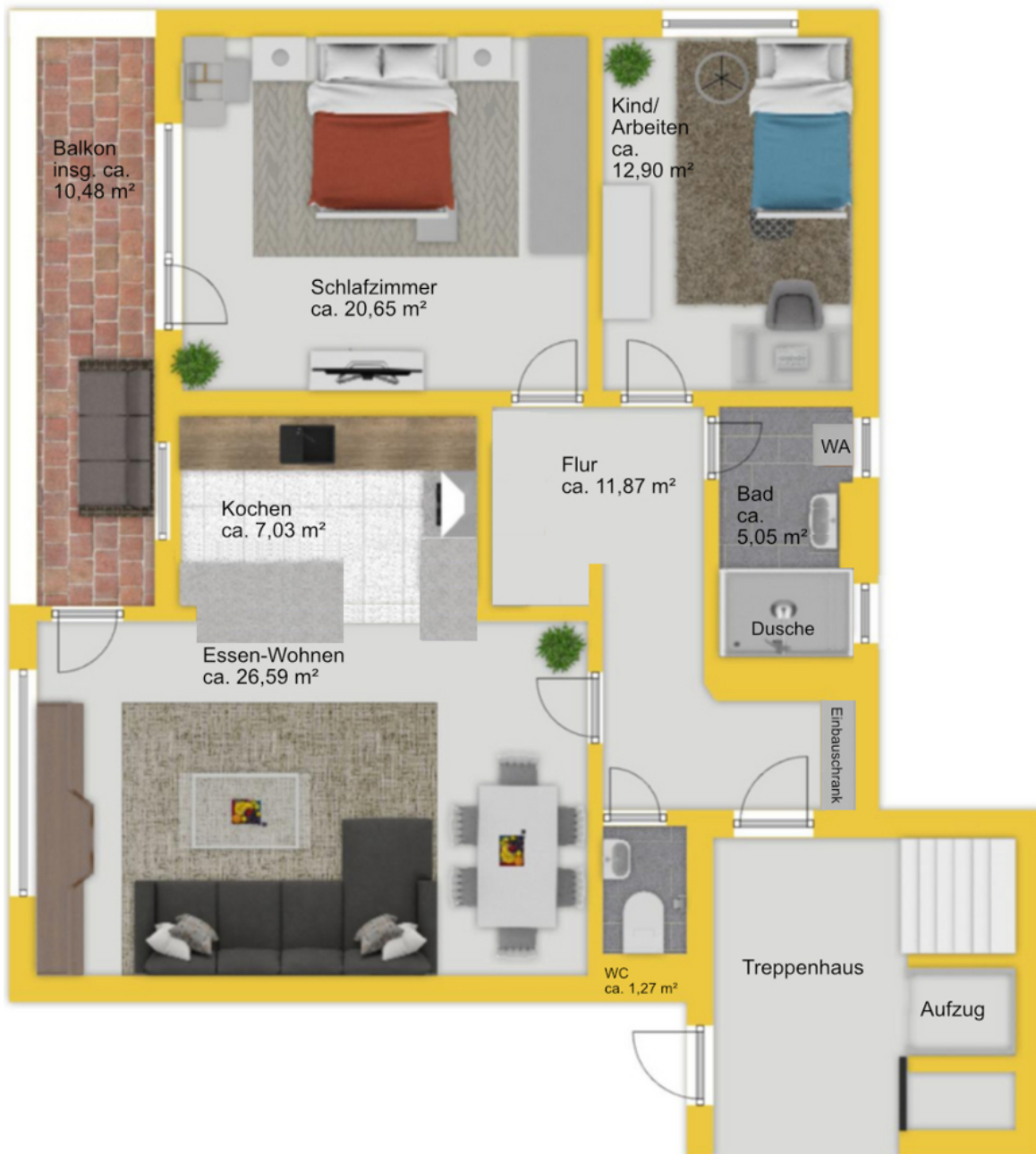
Flur



Flur



Toilette



Grundriss