

VERMIETET! Im Zentrum von Neu-Ulm/Pfuhl neuwertige exklusive 2-Zi.-Maisonette



89233 Neu-Ulm / Pfuhl

Details

Objekt-ID	89233v2-86_261	Warmmiete	1.580,00 €
Objektart	Wohnung	Kaution	3.600,00 €
Objektyp	Maisonette	Kaltmiete	1.100,00 €
Nutzungsart	Wohnen	Wohnfläche	ca. 86 m ²
Vermarktungsart	Miete	Nutzfläche	ca. 4 m ²
Etage	3	Zimmer	2
Nebenkosten	380,00 €	Schlafzimmer	1

Badezimmer	1	Befeuerung	Gas
Anzahl sep. WC	1	Boden	Laminat, Fliesen
Wohneinheiten	6	Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	2022	Etagenzahl	5
Verfügbar ab	sofort	Fahrstuhl	Personenaufzug
Zustand	Neuwertig	Kabel Sat TV	Ja
Energieausweis	Bedarfsausweis	Stellplätze	1 Tiefgaragenstellplatz à 100,00 € (Miete)
Endenergiebedarf	23 kWh/(m²a)	Balkon	Ja
Energieausweis gültig bis	02.08.2033	Stellplatzart	Tiefgarage
Baujahr lt.	2022	Küche	Einbauküche, offene Küche
Energieausweis wesentlicher	Gas	Verfügbar ab	sofort
Energieträger		Haustiere	nach Vereinbarung
Energieeffizienzklasse	A+		

Beschreibung

VERMIETET!

Eine außergewöhnliche und einzigartige 2-Zimmer-Maisonette-Wohnung im Zentrum von Pfuhl - ideal für Singles und Paare.

Sie befindet sich im 1. DG und 2. DG eines Wohn- und Geschäftshauses mit nur 6 Wohnungen und einer Gewerbeinheit. Über einen Aufzug kommen Sie bequem von der Tiefgarage bis zur Wohnung.

Durch die besondere Aufteilung über zwei Ebenen ist der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich klar vom Schlafbereich getrennt. Das schafft eine angenehme, durchdachte Struktur in der Wohnung. Unten lebendiges Wohnen und oben ein ruhiger, privater Rückzugsort – perfekt, um den Alltag entspannt hinter sich zu lassen und zuhause wirklich zur Ruhe zu kommen. Warme Brauntöne, elegantes Grau- und zeitloses Weiß unterstreichen den skandinavischen Wohnstil und vermitteln ein Gefühl von Ruhe, Leichtigkeit und Gemütlichkeit. Die großen Fenster lassen viel Tageslicht in alle Räume und machen sie wunderbar hell und lichtdurchflutet.

Vom Wohn- und Essbereich im 1. DG mit seinen bodentiefen Fenstern geht es direkt auf den schönen Balkon – perfekt, um morgens gemütlich zu frühstücken, den Nachmittagskaffee an der frischen Luft zu genießen oder den Abend entspannt ausklingen zu lassen. Ergänzt wird die untere Ebene durch ein praktisches Gäste-WC.

Auf der oberen Ebene erwartet Sie ein weiterer Balkon, der direkt vom Schlafzimmer aus zugänglich ist und zusätzlichen Raum zum Entspannen bietet. Außerdem gibt es ein tolles, helles Bad mit Fenster, großer Dusche, Badewanne und WC. Für Waschmaschine und Trockner steht ein separater Hauswirtschaftsraum zur Verfügung.

Ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil mit ca. 4 m² gehören ebenfalls dazu. Gemeinschaftlich genutzt werden ein Fahrradraum und Müllraum.

Die Wohnung ist bereits renoviert und einzugsfertig.

Lage

89233 Neu-Ulm / Pfuhl

Die Wohnung befindet sich im beliebten Neu-Ulmer Stadtteil Pfuhl. Hier wohnt man im Zentrum und hat alles Wichtige direkt in der Nähe. Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Cafés und Restaurants sind schnell erreichbar – vieles sogar ganz bequem zu Fuß.

Pfuhl ist besonders für seine hohe Lebensqualität und das vielseitige Freizeitangebot bekannt. Ein echtes Highlight ist der nahegelegene Pfuhler Baggersee, der im Sommer zum Baden, Spaziergehen oder Entspannen einlädt. Rund um den See und entlang der Donau gibt es zahlreiche Rad- und Spazierwege sowie viele Möglichkeiten für Sport und Erholung im Grünen. Auch das Vereinsleben spielt in Pfuhl eine große Rolle. Ob Sportvereine, Fußball, Tennis, Turnen oder andere Freizeitangebote – hier findet man schnell Anschluss und ein aktives Gemeinschaftsleben. Die Neu-Ulmer und Ulmer Innenstadt erreicht man in wenigen Minuten. Gleichzeitig sorgen die gute Anbindung an die B10 sowie die Autobahnen A7 und A8 für kurze Wege in Richtung Augsburg, Stuttgart oder München.

Entfernungen:

- ca. 200 m Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Restaurants
- ca. 1 km Pfuhler Baggersee
- ca. 1 km Grün- und Freizeitflächen
- ca. 3 km Neu-Ulmer Innenstadt
- ca. 5 km Ulmer Innenstadt / Münsterplatz
- ca. 6 km Hauptbahnhof Ulm
- ca. 5 km B10
- ca. 10 km A7 / A8
- ca. 70 km Augsburg
- ca. 90 km Stuttgart
- ca. 140 km München

Ausstattung Beschreibung

Einbauküche mit Spülmaschine, Backofen, Induktionskochfeld und Dunstabzug zur kostenlosen Nutzung.
Kühl-Gefrierschrank ist Sache des Mieters

Fußbodenheizung
mit Umweltwärme (Strom) und Erdgas
PKW-Aufzug in die Tiefgarage
über Personenaufzug bequem bis zur Wohnung
Laminatboden in Holzoptik im Wohnen und Schlafen
Fliesen in HWR, Küche und Bad
Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
Bad mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, WC, Fenster
Gäste-WC mit Waschbecken und Fenster
1 Tiefgaragenstellplatz
Kellerabteil ca. 4 m²
Gemeinschaftlicher Fahrradraum und Müllraum

Sonstige Angaben

Zusammenstellung der Miete:

1.100,00 € Kaltmiete Wohnung

100,00 € Tiefgaragenplatz

1.200,00 € Kaltmiete insgesamt

380,00 € Heiz-/Nebenkosten-Vorauszahlung

1.580,00 € Miete an Vermieter

Weitere Details:

Reinigung/Winterdienst vorhanden

Bitte Nichtraucher

Haustiere nach Vereinbarung

Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und dienen lediglich zur Veranschaulichung. Alle Angaben über dieses Objekt basieren auf Auskünften, die wir vom Vermieter erhalten und den Dokumenten entnommen haben. Für deren inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Rechtshinweis

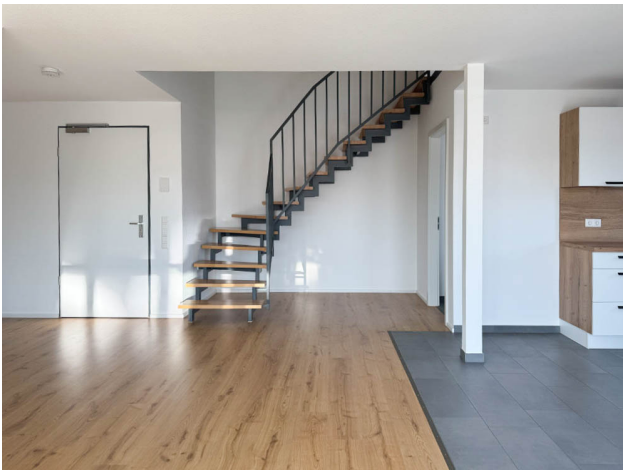
Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



DG 1 Kochen-Essen-Wohnen



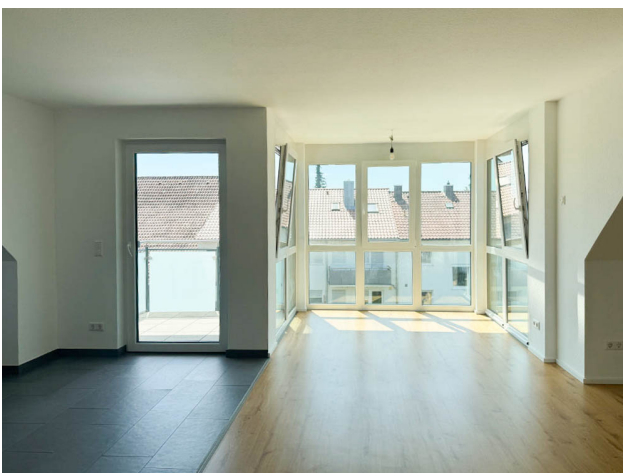
DG 1 Kochen-Essen-Wohnen



DG 1 Kochen-Essen-Wohnen



DG 1 Kochen-Essen-Wohnen



DG 1 Kochen-Essen-Wohnen



DG 1 Kochen-Essen-Wohnen



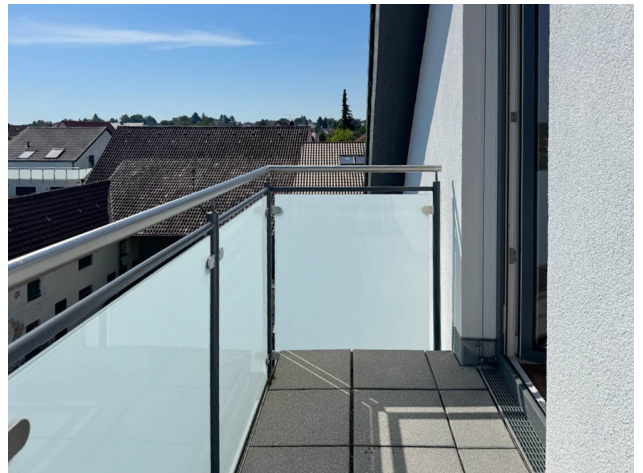
DG 1 Balkon



DG 1 Gästetoilette



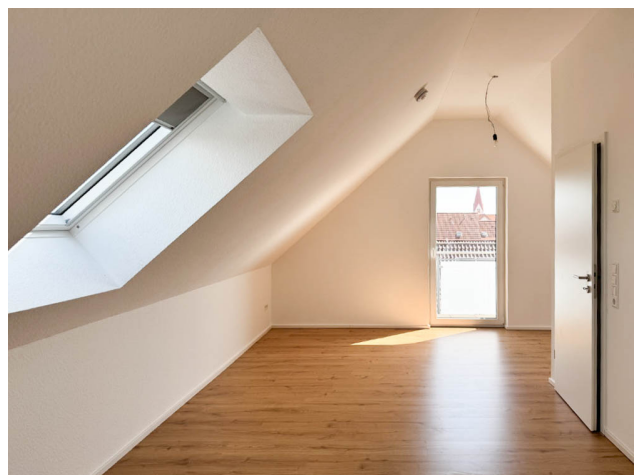
DG 1 Treppenaufgang



DG 2 Balkon



DG 2 Balkon



DG 2 Schlafen



DG 2 Schlafen



DG 2 Schlafen-Ankleide



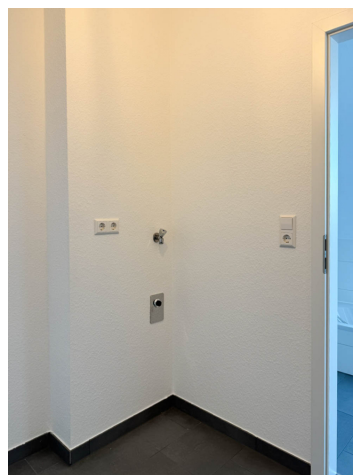
DG 2 Schlafen



DG 2 Schlafen



DG 2 Bad



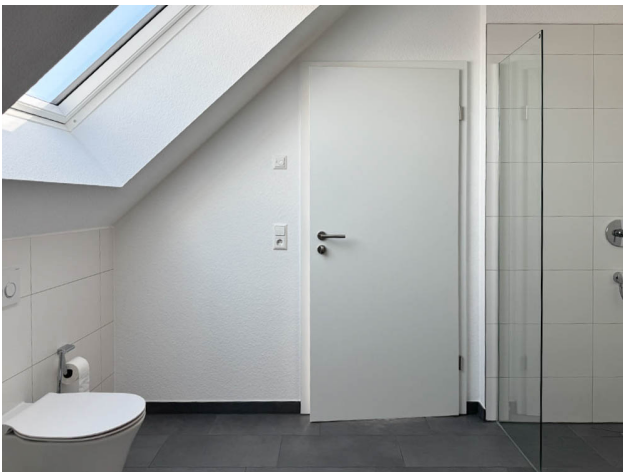
DG 2 HWR



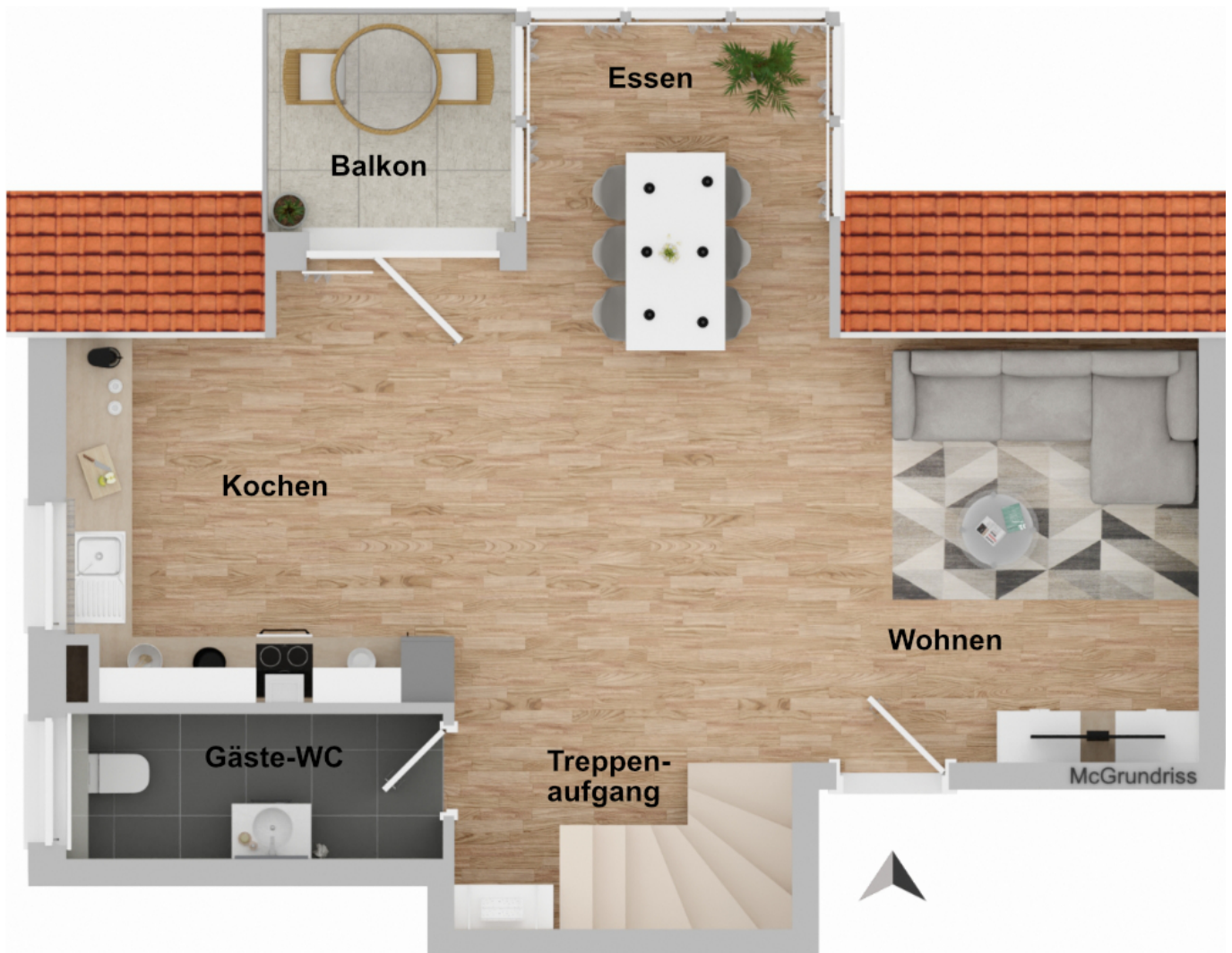
DG 2 Bad



DG 2 Bad



DG 2 Bad



Grundriss DG 1



Grundriss DG 2