Neu-Ulm / Ludwigsfeld

Helle, gut geschnittene 1,5 Zimmer Wohnung mit barrierefreien Zugang in Ludwigsfeld

Property ID: 24069030

www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 149.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 44,5 m² • **ROOMS:** 1.5

Property ID: 24069030 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24069030 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

At a glance

Property ID	24069030
Living Space	ca. 44,5 m²
Floor	12
Rooms	1.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1972

Purchase Price	149.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Swimming pool, Balcony

Property ID: 24069030 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	24.08.2027
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	117.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 24069030 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

The property

Property ID: 24069030 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

The property

Property ID: 24069030 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

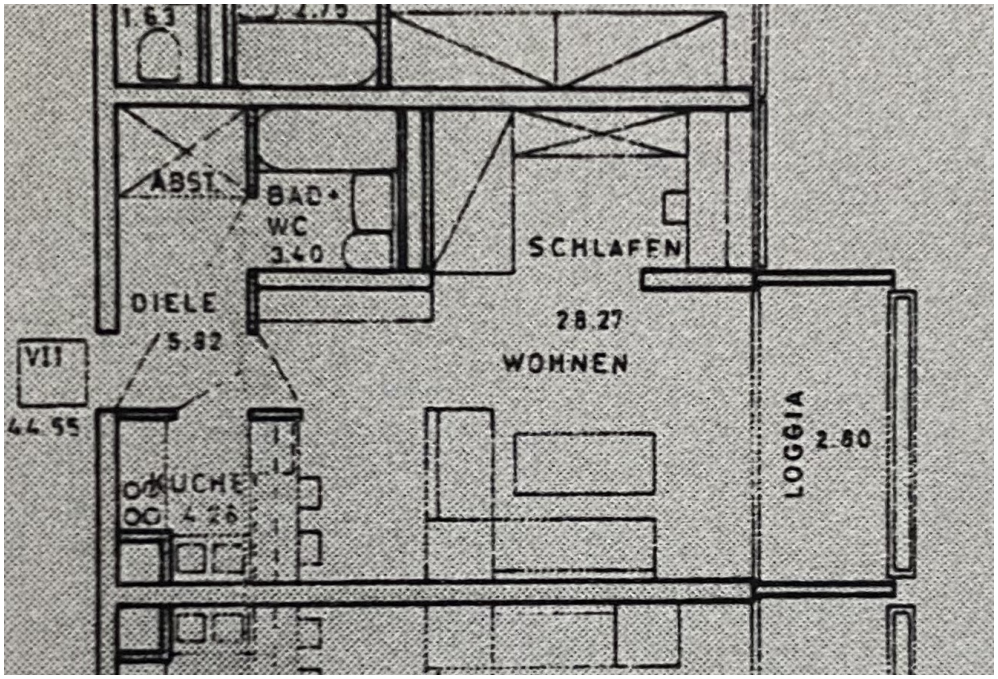
The property

Property ID: 24069030 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

The property

Property ID: 24069030 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

The property



Property ID: 24069030 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

The property

Property ID: 24069030 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

The property

Property ID: 24069030 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

A first impression

Wir präsentieren Ihnen eine helle und gut geschnittene 1,5-Zimmer-Wohnung im 12. Stock eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1972 mit schönem Blick über Neu-Ulm. Sie bietet auf ca. 45 m² Wohnfläche ein ideales Zuhause für Singles oder Paare und beeindruckt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist barrierefrei. Man betritt die Wohnung über eine Diele mit Platz für eine Garderobe. Vom hellen Wohn-/Essbereich mit bodentiefen Fenstern gelangt man auf den schönen Balkon, der zum Entspannen einlädt. Die praktische Einbauküche bietet ausreichend Platz für Ihre kulinarischen Kreationen. Abgerundet wird die Wohnung durch ein offenes Schlafzimmer und ein innenliegendes Bad mit Badewanne und WC. Im Untergeschoss des Hauses stehen ein Fahrradraum, eine Waschküche und ein Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Ein eigener Kellerraum ist im Kaufpreis enthalten. Das Highlight ist das Gemeinschaftsschwimmbad mit Sonnenterrasse auf dem Dach des Gebäudes. Hier können Sie den Feierabend genießen und haben zudem einen fantastischen Panoramablick über die gesamte Umgebung. Zwei Personenaufzüge und ein stufenloser Zugang zur Wohnung sorgen für barrierefreien Komfort. Eine zuverlässige Hausverwaltung kümmert sich um die Instandhaltung, Abrechnung und Verwaltung des Wohnhauses. Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich daher auch als Kapitalanlage. Die gepflegte Wohnung bietet somit alle Annehmlichkeiten für ein schönes Wohnen in ruhiger Lage am Rande der Stadt. Haben wir íhr Interesse geweckt? Wir freuen uns über Ihre Kontaktanfrage. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeitet werden können.

Property ID: 24069030 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

Details of amenities

Details zum Mehrfamilienhaus:
- MFH Baujahr 1972 mit 120 Parteien
- Angenehme Eigentümergemeinschaft
- Gute Hausverwaltung
- Fernwärme aus Heizwerk, fossil

Details zur Wohnung:
- Fenster isoverglast
- Fliesen und Laminat
- Einbauküche 2009
- Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Trocken-, und Wäscheraum im Keller
- Gemeinschaftlicher Abstellraum für Fahrräder im Hauseingangsbereich
- Gemeinschaftliches Schwimmbad auf der Dachterrasse

Das Hausgeld beträgt 332,59,- €/Monat inklusive Rücklagen und deckt die gemeinschaftlichen Kosten für Instandhaltung und Verwaltung ab.

Property ID: 24069030 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

All about the location

Ludwigsfeld ist ein äußerst beliebter Stadtteil von Neu-Ulm, der sich durch eine hohe Lebensqualität auszeichnet. Die Lage auf der bayerischen Seite bietet eine harmonische Verbindung von städtischem Leben und naturnaher Umgebung. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die den täglichen Bedarf abdecken. Supermärkte, Fachgeschäfte und Dienstleister sorgen dafür, dass die Bewohner alles Notwendige in kurzer Distanz erreichen können. Auch die Gesundheitsversorgung ist optimal: Ärzte, Apotheken und Banken sind vor Ort, was besonders für Familien und ältere Menschen von großer Bedeutung ist. Für Familien mit Kindern ist Ludwigsfeld besonders attraktiv. Es gibt mehrere Kindergärten und eine Grundschule direkt im Stadtteil, wodurch der Weg zur Schule kurz und unkompliziert ist. Weiterführende Schulen sind ebenfalls schnell und bequem zu erreichen, sodass die Bildungsversorgung der Kinder umfassend gewährleistet ist. Das Vereinsleben in Ludwigsfeld ist vielfältig und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Ob Sport, Kultur oder soziale Aktivitäten – für jeden ist etwas dabei. Besonders hervorzuheben ist der nahe gelegene Badesee, der im Sommer eine erfrischende Auszeit bietet. Zudem stehen den Bewohnern eine Tennishalle, ein Reitstall und ein Kino zur Verfügung, die eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung ermöglichen. Die Ratiopharm Arena ist ein weiteres Highlight, das nicht nur Sportveranstaltungen, sondern auch Konzerte und andere Events beherbergt. Die verkehrsgünstige Lage von Ludwigsfeld ist ein weiterer großer Vorteil. Der Stadtteil hat eine hervorragende Anbindung an die Bundesstraßen B 28 und B 30, wodurch man schnell zu den umliegenden Städten und Regionen gelangt. Auch die Autobahnanschlüsse zur A 8 und A 7 sind in kurzer Zeit erreichbar, was für Pendler eine erhebliche Erleichterung darstellt. Die Stadtmitte von Neu-Ulm liegt nur etwa 3 Kilometer entfernt, während die Innenstadt von Ulm etwa 5 Kilometer entfernt ist. Dies ermöglicht sowohl den Bewohnern von Ludwigsfeld als auch Besuchern einen schnellen Zugang zu einer Vielzahl von Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten in den Nachbarstädten. Zusätzlich ist die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel gut ausgebaut. Buslinien ermöglichen eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Gebiete und machen Ludwigsfeld zu einem idealen Standort für Menschen, die auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind. Insgesamt ist Ludwigsfeld ein lebendiger Stadtteil, der durch seine optimale Infrastruktur, die vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und die gute Anbindung besticht. Hier lässt es sich gut leben, arbeiten und entspannen.

Property ID: 24069030 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.8.2027. Endenergieverbrauch beträgt 117.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D. Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.08.2027. Endenergieverbrauch beträgt 117,40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme aus Heizwerk fossil Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972 Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24069030 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Leplat

Turmgasse 13 Ulm
E-Mail: ulm@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com