Neu-Ulm / Ludwigsfeld

# Komfortabel & barrierefrei: 1,5 Zimmer-Wohnung mit Balkon und Dachterrasse-Pool

***CODE DU BIEN: 24069029***

**PRIX D'ACHAT:** 172.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 44,5 $m^2$ • **PIÈCES:** 1.5

**CODE DU BIEN: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 24069029 |
| Surface habitable | ca. 44,5 m² |
| Etage | 10 |
| Pièces | 1.5 |
| Chambres à coucher | 1 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1972 |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain, 10000 EUR (Vente) |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 172.000 EUR |
| Type | Etage |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2016 |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Piscine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Télé |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 24.08.2027 |
| Source d'alimentation | Chauffage à distance |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 117.40 kWh/m²a |
| Classement énergétique | D |
| Année de construction selon le certificat énergétique | 1972 |

**CODE DU BIEN: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld**

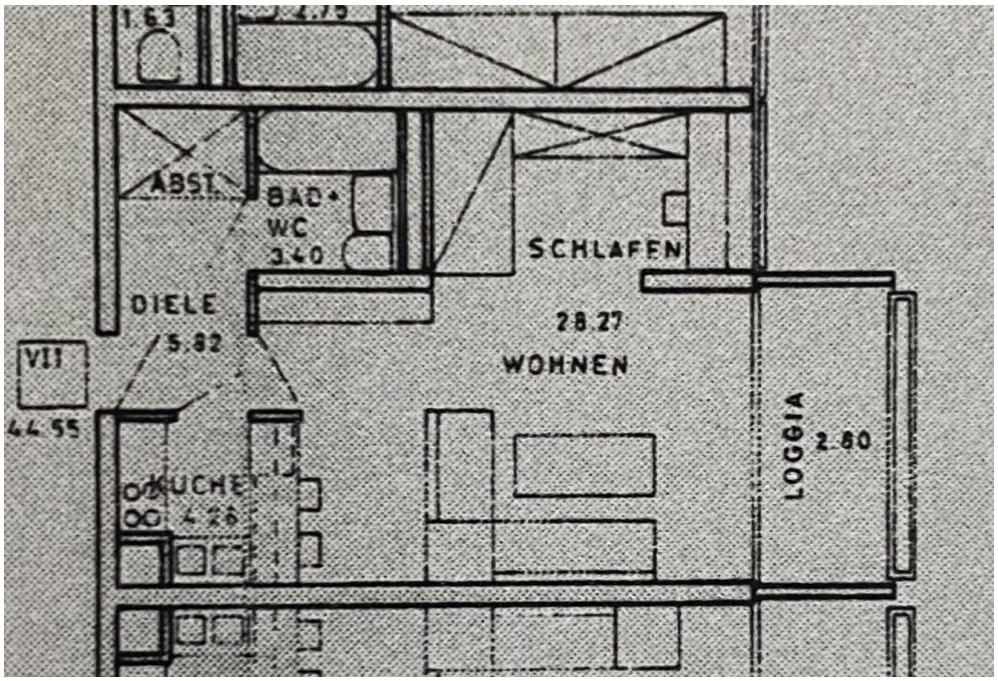
# La propriété

**CODE DU BIEN: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld**

# La propriété



**CODE DU BIEN: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld**

# La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0731 - 97 73 89 0

Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | ulm@von-poll.com

www.von-poll.com/ulm

**CODE DU BIEN: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld**

# Une première impression

Diese moderne 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 10. Obergeschoss eines 1972 erbauten Mehrfamilienhauses in Ludwigsfeld.
Sie bietet auf ca. 45 m² Wohnfläche ein ideales Zuhause für Singles oder Paare.
Sie ist barrierefrei zugänglich und beeindruckt durch ihre hochwertige Ausstattung und dem gepflegten Zustand.
Der Grundriss ist praktisch geschnitten und die Raumaufteilung optimal.

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.
Daneben befindet sich das Schlafzimmer, das durch einen Raumteiler optisch abgetrennt ist.
Die maßgeschneiderte Einbauküche bietet genügend Platz für Ihre kulinarischen Kreationen.
Abgerundet wird die Wohnung durch ein innenliegendes Bad mit Badewanne und Dusch-WC mit Sitzheizung.

Im Untergeschoss des Hauses stehen ein Fahrradraum, eine Waschküche und ein Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung bereit.
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 eventuell auch als Kapitalanlage.

Diese hochwertige Wohnung bietet somit alle Annehmlichkeiten für ein komfortables Wohnen in ruhiger Stadtrandlage.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von diesem attraktiven Angebot.
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.

**CODE DU BIEN: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld**

# Détails des commodités

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

Details zur Wohnung:
Hochwertige Modernisierung 2016
- Neue Fußböden in der ganzen Wohnung
- Nolte-Küche vom Schreiner massgefertigt
- Bad komplett modernisiert
- Zweifachverglaste Fenster
- Neue Steckdosen
- Möbel im Kaufpreis enthalten
- Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Trocken-, und Wäscheraum im Keller
- Gemeinschaftlicher Abstellraum für Fahrräder im Hauseingangsbereich
- Gemeinschaftliches Schwimmbad auf der Dachterrasse

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

**CODE DU BIEN: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld**

# Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld**

# Plus d'informations

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 24.08.27.
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.

**CODE DU BIEN: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marion Leplat

Turmgasse 13, 89073 Ulm
Tel.: +49 731 - 97 73 89 0
E-Mail: ulm@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com