



Ihr Ansprechpartner  
IBS Immobilien

IBS Immobilien Markus Kilian

E-Mail  
[info@ibs-immo-ulm.de](mailto:info@ibs-immo-ulm.de)

## Helle 3-Zimmer-Wohnung in Neu-Ulm/Offenhausen

Kennung	K 2094
Objektart	Etagenwohnung
Baujahr	1953
Kaufpreis	229.000,00 €
Hausgeld	255,00 €
Etage	3
Wohnfläche	68 m <sup>2</sup>
Küche vorhanden	Ja
Anzahl Zimmer	3
Keller	Ja
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausweis gültig bis	02.08.2028
Energieausweis liegt vor	Vorhanden
Heizungsart	Zentralheizung
Heizungsart	Etagenheizung
Befuerung/Energieträger	Gas
Dachform	Satteldach
Energieausweisdatum	03.08.2018
Energieeffizienzklasse	H
Energiekennwert	252,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Vermietet	Ja
Bezugstermin	Sofortbezug möglich

EXPOSE

Erbbaurecht Ja

Provision 3,57% inkl. 19% MwSt.

## Objektbeschreibung

Helle , 1997 u. 2020/2021 umfassend renovierte 3-Zimmer-Wohnung





## Lagebeschreibung

Die Wohnung ist im Neu-Ulmer Stadtteil Offenhausen gelegen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich vor Ort. Gute Verkehrsanbindung an die Ulm/Neu-Ulmer City.

## Ausstattung

Renovierung 1997:

Einbau Zentralheizung mit Gastherme, neuer Estrich mit Fliesen, neue Kunststoff-Isolierglasfenster mit Schallschutz u. Rollläden, neues Bad, inkl. Badmöbel, neue Elektrik, neue Abflussrohre u. Wasserleitungen, neue Türen u. Zargen, neue Holzdecken mit integrierten Halogenstrahlern, Vorbereitung Wasserzähler für die Wohnung i. Bad

Renovierung 2020/2021:

Neue Elektrik ergänzt, sowie alle Steckdosen, Schalter u. Zähler neu, neuer Vinylboden in Schlaf- und Kinderzimmer, Türen u. Zargen neu lackiert inkl. Beschläge und neuer Verglasung, neue Glasschiebetüre Küche, alle Holzdecken neu weiß lackiert, alle Silikonfugen bei Fliesen neu, neue Armaturen, Wasserhähne und Absperrventile im Bad, neue Türen Badezimmerschrank, Blende Gastherme neu lackiert, neue Rollladengurte u. neue Fenstergriffe an allen Fenstern, alle Heizkörper neu lackiert und mit neuen Thermostaten ausgestattet, Lautsprecherverkabelung in den Holzdecken

Raumaufteilung: Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad mit Wanne und WC (WM-Anschluss im Bad), Diele

Sonstige Räume: Sep. Bühnenabteil mit Stromanschluss, 2 sep. Kellerabteile mit Stromanschluss

Bodenbeläge: Wohnen, Diele, Bad u. Küche Fliesen;  
Schlaf- und Kinderzimmer Vinylboden neu.

Ergänzung zur Wohnfläche: Die Rohbaufläche  
beträgt ca. 75 m<sup>2</sup>. Die nun verminderte Wohnfläche  
beruht auf der Innendämmung der Wände

## Die Objektbilder

Schlafen – Kind/Gast



**IBS Immobilien Markus Kilian**

Telefon 0731-9387272

Fax 0731-9386474

E-Mail [info@ibs-immo-ulm.de](mailto:info@ibs-immo-ulm.de)

Internet [www.ibs-immo-ulm.de](http://www.ibs-immo-ulm.de)

EXPOSE



## Die Objektbilder

Kind/Gast – Kind/Gast



## Die Objektbilder

Kind/Gast



**IBS Immobilien Markus Kilian**

Telefon 0731-9387272

Fax 0731-9386474

E-Mail [info@ibs-immo-ulm.de](mailto:info@ibs-immo-ulm.de)

Internet [www.ibs-immo-ulm.de](http://www.ibs-immo-ulm.de)

EXPOSE



## Sonstiges

Ergänzung Energieausweis: Baujahr Anlagentechnik 1997. Der Energieausweis ist in diesem Fall nicht sehr aussagekräftig, da die Wohnung mit einer Wärmedämmung der Wände von innen, eigener Zentralheizung und Kunststoff-Isolierglasfenstern ausgestattet wurde. Etliche Wohnungen im Haus werden aber noch mit Öl-Einzelöfen oder Nachtspeicherheizungen beheizt und haben keine Wärmedämmung

Die Wohnanlage wurde in Erbbaurecht erstellt, Vertragsbeginn 1952, Dauer 99 Jahre, Vertragsende 2051  
Die jährliche Erbbaupacht in Höhe von € 149,71 ist bereits im monatlichen Hausgeld enthalten

Anteil der Rücklagenzuführung im monatlichen Hausgeld: € 111,90

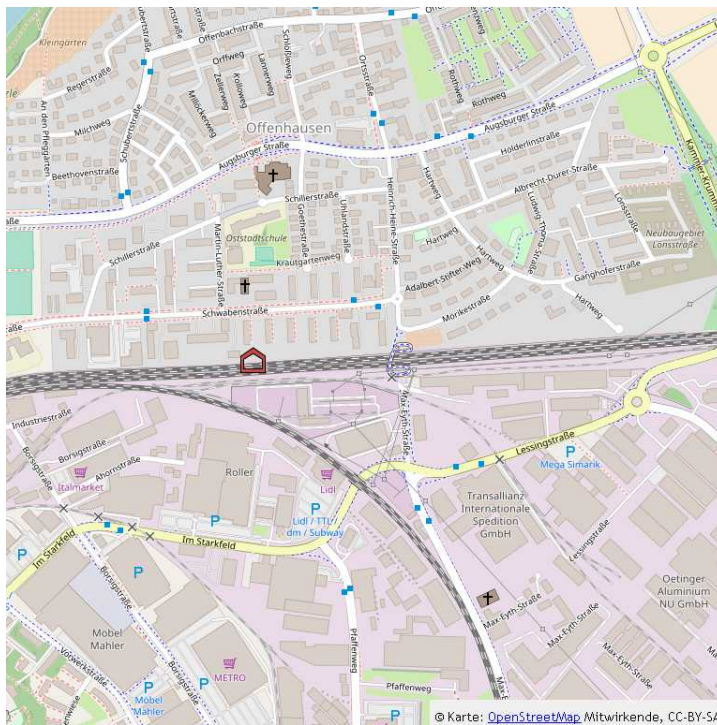
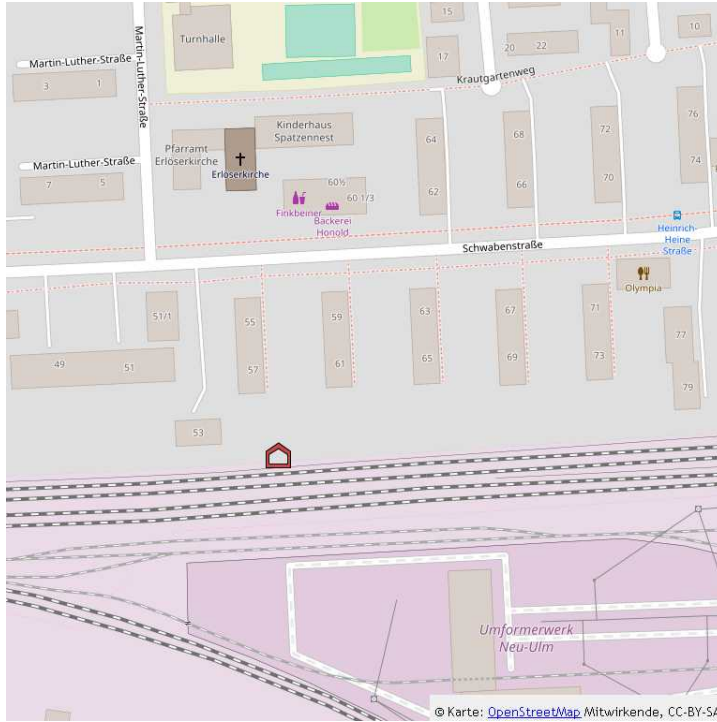
Die Kosten Heizung und Warmwasserbereitung werden direkt vom jeweiligen Leistungserbringer in Rechnung gestellt, sie sind im monatlichen Hausgeld nicht enthalten

## Grundriss



## Umgebung

Mikro-Ansicht – Makro-Ansicht



## Die Objektbilder

Küche – Küche



IBS Immobilien Markus Kilian

Telefon 0731-9387272

Fax 0731-9386474

E-Mail [info@ibs-immo-ulm.de](mailto:info@ibs-immo-ulm.de)

Internet [www.ibs-immo-ulm.de](http://www.ibs-immo-ulm.de)

EXPOSE

## Die Objektbilder

Küche – Bad/WC





## Die Objektbilder

Bad/WC



**IBS Immobilien Markus Kilian**

Telefon 0731-9387272

Fax 0731-9386474

E-Mail [info@ibs-immo-ulm.de](mailto:info@ibs-immo-ulm.de)

Internet [www.ibs-immo-ulm.de](http://www.ibs-immo-ulm.de)

EXPOSE



## Die Objektbilder

Flur - Flur



## Die Objektbilder

Bühnenraum



**IBS Immobilien Markus Kilian**

Telefon 0731-9387272

E-Mail [info@ibs-immo-ulm.de](mailto:info@ibs-immo-ulm.de)

Fax 0731-9386474

Internet [www.ibs-immo-ulm.de](http://www.ibs-immo-ulm.de)

EXPOSE