

EXPOSÉ

*** RESERVIERT ***



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 89231 Neu-Ulm
Baujahr: 2004
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 112,58 m²
Nebenkosten (ca.): 500,- €
Warmmiete (ca.): 1.690,- €
Aufzug: Personenaufzug
Balkon: ja

Kaltmiete
€ 1.190,-

Anderka Immobilien GmbH

Sedanstraße 1 | 89312 Günzburg ° Tel.: 08221. 916 68 91

Fax: 08221. 916 68 92 ° info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

> Etagenwohnung
> Neu-Ulm
> 3 Zimmer

> 112,58 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1557



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89231 Neu-Ulm
Baujahr	2004
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	112,58 m²
Kaltmiete	1.190,- €
Nebenkosten (ca.)	500,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.690,- €
Kaution	3.570,- €
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	80,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2029-04-28
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	2004
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Heizung	Fernheizung, Fußbodenheizung
Wintergarten	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab sofort!

Objektbeschreibung:

*** Seniorenwohnanlage - Vermietung ab 60 Jahren ***

Diese großzügig geschnittene Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss einer gepflegten Seniorenwohnanlage in Neu-Ulm und

bietet ein komfortables Zuhause mit viel Platz und hoher Wohnqualität. Die Vermietung erfolgt ausschließlich an Personen ab 60 Jahren. Ein Aufzug ermöglicht den bequemen Zugang zur Wohneinheit.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung mit ihrer durchdachten und weitläufigen Raumaufteilung. Herzstück ist der großzügige Wohn- und Essbereich, der viel Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen schönen Essplatz bietet. Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnraum und schafft einen geschützten Lieblingsplatz für entspannte Stunden.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die bereits im Mietpreis enthalten ist. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten vielfältige Möglichkeiten und können je nach Bedarf als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Besonders komfortabel sind die beiden Badezimmer, die jeweils über eine seniorengerechte Dusche verfügen. In einem der Bäder befinden sich zudem Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Eine praktische Abstellmöglichkeit innerhalb der Wohnung ergänzt das Raumangebot.

Ein besonderes Highlight sind die zwei Loggien sowie der Wintergarten. Sie schaffen schöne Rückzugsorte und unterstreichen das großzügige Wohngefühl dieser besonderen Wohnung.

Ein eigener Kellerraum sowie ein Außenstellplatz sind bereits im Mietpreis enthalten. Zusätzlich kann auf Wunsch ein Tiefgaragenstellplatz für monatlich 70,00 EUR angemietet werden.

Eine attraktive Wohnung für alle, die großzügiges, komfortables Wohnen mit den Vorzügen einer Seniorenwohnanlage verbinden möchten.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich diese Mietwohnung. Für weitere Informationen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, freut sich Ihre Ansprechpartnerin, Frau Tanja Sohr, auf Ihre Anfrage über www.anderka-immo.de

Ausstattung:

*** Seniorenwohnanlage (Vermietung ab 60 Jahren) ***

große 3-Zimmer Wohnung
3. Obergeschoss
Baujahr 2004
Wohnfläche ca. 112,58 m²

AUFTEILUNG

Eingangsbereich:
Diele / Garderobe
Speisekammer

> Etagenwohnung

> Neu-Ulm

> 3 Zimmer

> 112,58 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1557



1. Badezimmer mit bodentiefer Dusche, Toilette, Waschbecken, WM- und Trockneranschluss und Handtuchheizkörper

Wohnbereich:

- # großes Wohn- und Esszimmer
- # komplett verglaster Wintergarten mit Schiebetüre und elektrischen Rollläden
- # Küche
- # inkl. Einbauküche mit Spülmaschine
- # Zugang auf überdachte Loggia (mit Abstellraum)
- # elektrische Rollläden und elektrische Markise

Schlafbereich:

- # ein Schlafzimmer
- # Zugang auf überdachte Loggia (mit Abstellraum)
- # elektrische Rollläden und elektrische Markise
- # 2. Badezimmer mit bodentiefer Dusche, Toilette, Waschbecken
- # ein weiteres Schlafzimmer (Gästezimmer, Büro, Ankleide...)

Sonstiges:

- # viele Einbauschränke vorhanden
- # ein extra großer Außenstellplatz (im Mietpreis enthalten)
- # optional ein TG-Stellplatz (zzgl. 70,00 EUR mtl.)
- # eigener Kellerraum
- # gemeinschaftlicher Fahrradraum
- # Heizung: Fernwärme - Fußbodenheizung
- # isolier- und doppelverglaste Kunststofffenster
- # Bäder mit elektrischen Schachtfenstern
- # Bodenbeläge: Fliesen, Parkett, Teppich
- # Internet Anschluss
- # Personenaufzug
- # Hausmeistervollservice

Lagebeschreibung:

Neu-Ulm zählt mit rund 66.000 Einwohnern zu den größten Städten im bayerischen Regierungsbezirk Schwaben. Direkt an der Donau und gegenüber der Universitätsstadt Ulm gelegen, verbindet die Stadt eine sehr gute Infrastruktur mit einem vielseitigen Freizeit- und Kulturangebot. Die zentrale Lage innerhalb der Doppelstadt Ulm/Neu-Ulm macht den Standort besonders attraktiv.

Für den täglichen Bedarf stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleistungsangebote zur Verfügung. Auch die medizinische Versorgung ist mit Allgemein- und Facharztpraxen, Apotheken, Therapieeinrichtungen und den umfangreichen medizinischen Angeboten im Raum Ulm/Neu-Ulm hervorragend aufgestellt. Kurze Wege und eine gute Erreichbarkeit der verschiedenen Einrichtungen tragen zu einer hohen Wohnqualität bei.

Neu-Ulm bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Die Donau mit ihren weitläufigen Uferbereichen, der beliebte Glacis-Park sowie weitere Grünanlagen laden zu Spaziergängen und entspannten Stunden im Freien ein. Kulturelle Einrichtungen, Cafés, Restaurants, Veranstaltungen sowie verschiedene Sport- und Freizeitangebote sorgen für zusätzliche Abwechslung.

Ein weiterer Pluspunkt ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Verschiedene Busverbindungen erschließen das Stadtgebiet und ermöglichen eine komfortable Verbindung in Richtung Innenstadt sowie in die benachbarte Stadt Ulm. Vom Bahnhof Neu-Ulm bestehen darüber hinaus attraktive regionale Bahnverbindungen.

Auch mit dem Pkw ist Neu-Ulm hervorragend angebunden. Über die umliegenden Bundesstraßen sowie die Autobahnen A7 und A8 sind Ziele in der Region schnell erreichbar.

Die Kombination aus guter medizinischer Versorgung, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, kurzen Wegen, attraktiven Erholungsangeboten und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung macht Neu-Ulm zu einem besonders angenehmen und komfortablen Wohnstandort.

Objektbilder:



Eingang / Garderobe

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neu-Ulm
- > 3 Zimmer

- > 112,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1557



Eingang / Garderobe



Wohn-/Esszimmer



Wohn-/Esszimmer



Wintergarten



Wohn-/Esszimmer



Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neu-Ulm
- > 3 Zimmer

> 112,58 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 1557



Küche



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 1



Badezimmer 1

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neu-Ulm
- > 3 Zimmer

- > 112,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1557



Lodge mit Abstellraum



Außenansicht



Laubengang



Badzimmer 2



Außenansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Neu-Ulm
- > 3 Zimmer

- > 112,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1557



ANDERKA
Immobilien



ANDERKA
Immobilien

Eckdaten

- > 112,58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1557

**Firmendaten:**

ANDERKA Immobilien GmbH

Sedanstr. 1

89312 Günzburg

Tel.: 08221. 916 68 91

Fax: 08221. 916 68 92

E-Mail: info@anderka-immo.de

Web: www.anderka-immobilien.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das
Landratsamt der Stadt Neu-Ulm Kantstr. 8 89231 Neu-Ulm

Ihre Notizen: