

Neu-Ulm / Ludwigsfeld

# Comfortable & barrier-free: 1.5 room apartment with balcony and rooftop pool

Property ID: 24069029



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 44,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1.5**

Property ID: 24069029 - 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: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

## At a glance

|                      |  |
|----------------------|--|
| Property ID          | 24069029                                   |
| Living Space         | ca. 44,5 m <sup>2</sup>                    |
| Floor                | 10   |
| Rooms                | 1.5  |
| Bedrooms             | 1  |
| Bathrooms            | 1  |
| Year of construction | 1972                                       |
| Type of parking      | 1 x Underground car park, 10000 EUR (Sale) |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Purchase Price                | On request  |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2016  |
| Condition of property         | Well-maintained   |
| Construction method           | Solid   |
| Equipment                     | Swimming pool, Balcony  |

Property ID: 24069029 - 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: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

## The property





Property ID: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

## The property



Property ID: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

## The property



Property ID: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

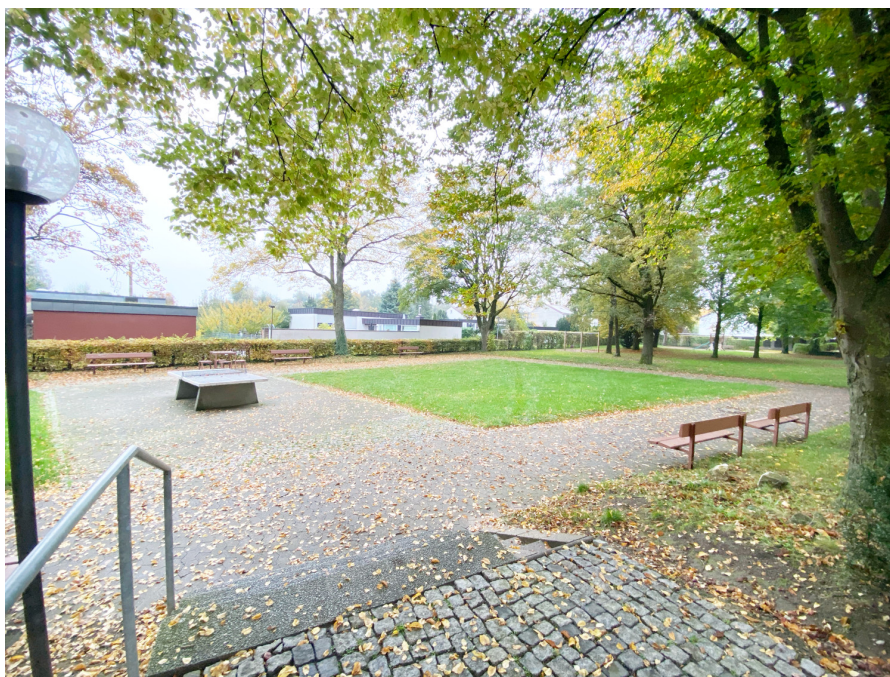
## The property





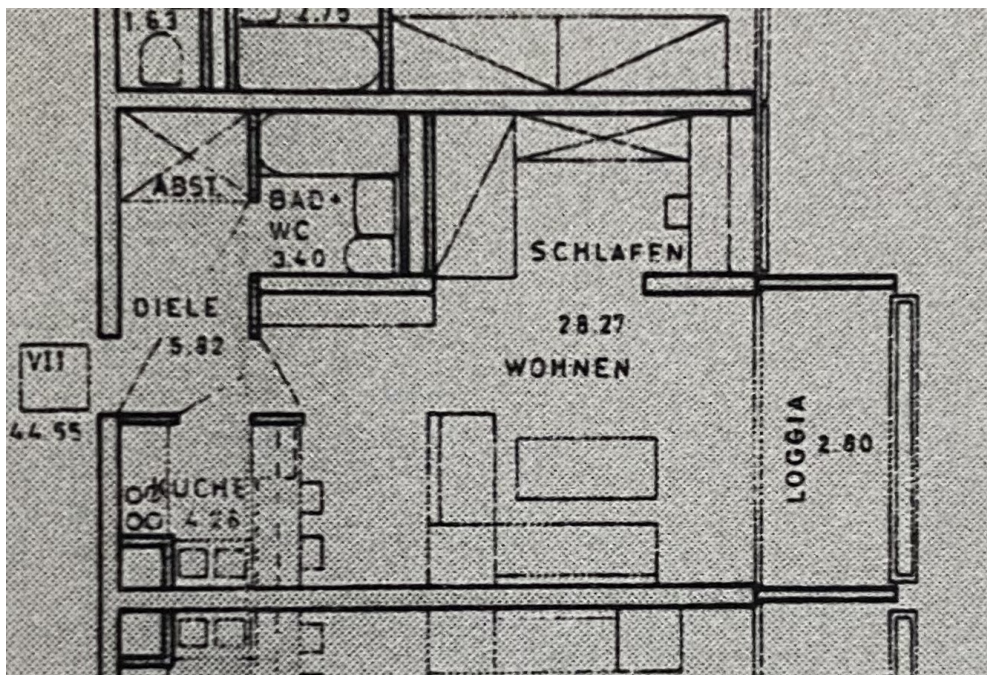
Property ID: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

## The property



Property ID: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

## The property



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)



Property ID: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

**T.: 0731 - 97 73 89 0**

Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

Leading  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)

Property ID: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

## The property



### 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**

Partner-Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm  
ulm@von-poll.com | [www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)



Property ID: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

## A first impression

This modern 1.5-room apartment is located on the 10th floor of a multi-family building constructed in 1972 in Ludwigsfeld. Offering approximately 45 m<sup>2</sup> of living space, it provides an ideal home for singles or couples. The apartment is barrier-free and impresses with its high-quality fixtures and well-maintained condition. The floor plan is practical and the layout is optimal. The apartment is entered through a hallway with space for a wardrobe. The bright living/dining area with floor-to-ceiling windows leads to a lovely balcony, perfect for relaxation. Adjacent to the living/dining area is the bedroom, visually separated by a room divider. The custom-designed fitted kitchen offers ample space for your culinary creations. The apartment is completed by an interior bathroom with a bathtub and a shower toilet with a heated seat. A bicycle storage room, a laundry room, and a drying room are available for communal use in the building's basement. A private cellar storage unit is included in the purchase price. The highlight of the building is the communal swimming pool with a sun terrace on the roof. Here you can enjoy your evenings and take in fantastic panoramic views of the surrounding area. Two elevators and step-free access to the apartment ensure barrier-free comfort. A reliable property management company handles the maintenance, billing, and administration of the building. The apartment is currently rented and therefore potentially suitable as an investment property. This high-quality apartment offers all the amenities for comfortable living in a quiet, suburban location. Schedule a viewing appointment today and see this attractive offer for yourself. We look forward to your inquiry. Please understand that only inquiries with complete contact information (name, address, telephone number, email address) can be processed.

Property ID: 24069029 - 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:

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.

Property ID: 24069029 - 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 Badensee, 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: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.8.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 117.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Leplat

---

Turmgasse 13, 89073 Ulm

Tel.: +49 731 - 97 73 89 0

E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)