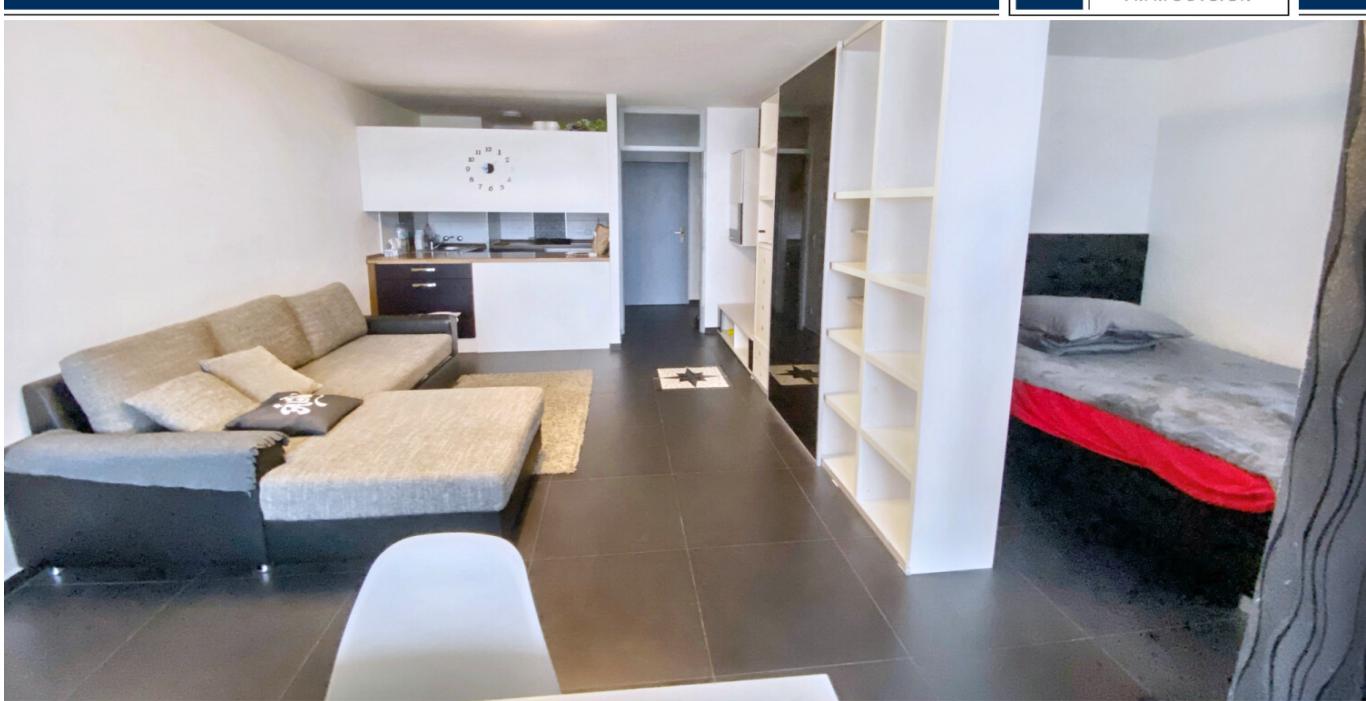


Neu-Ulm / Ludwigsfeld

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

Property ID: 24069029



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 0 EUR • LIVING SPACE: ca. 44,5 m² • 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 ²
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 Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Remote	Final energy consumption	117.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	24.08.2027	Energy efficiency class	D
Power Source	District heating	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



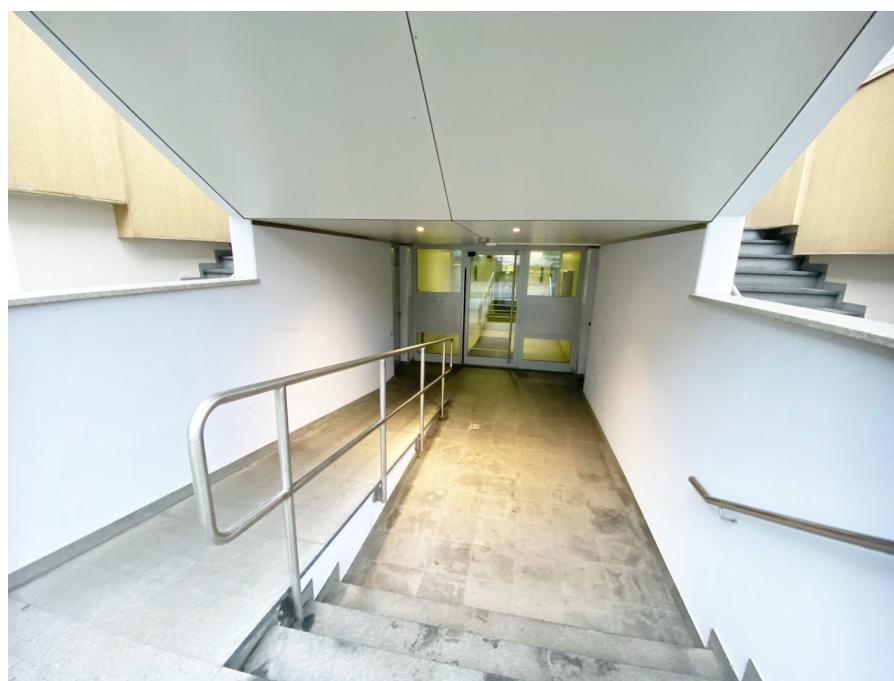
Property ID: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

The property



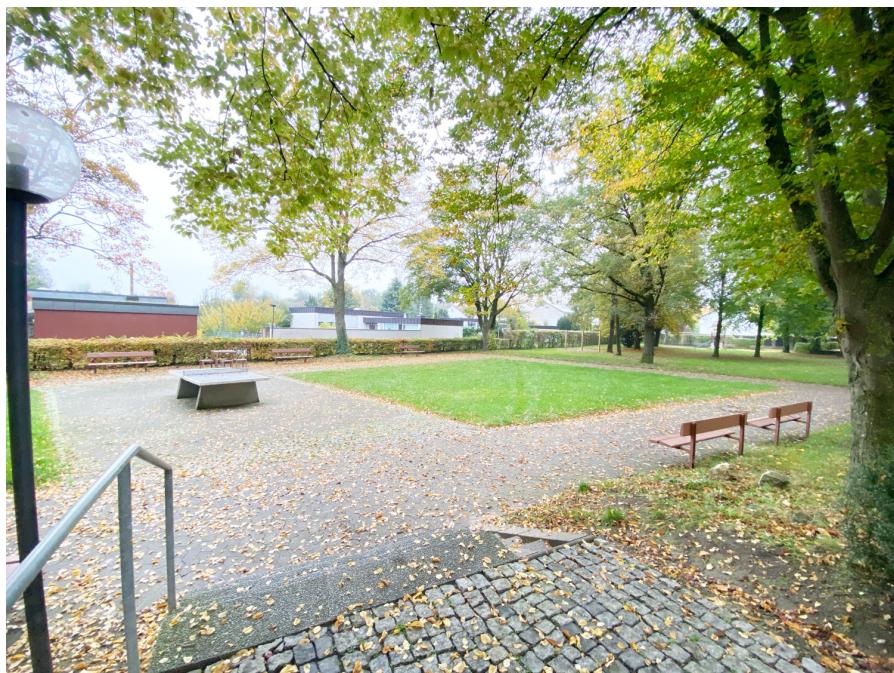
Property ID: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

The property



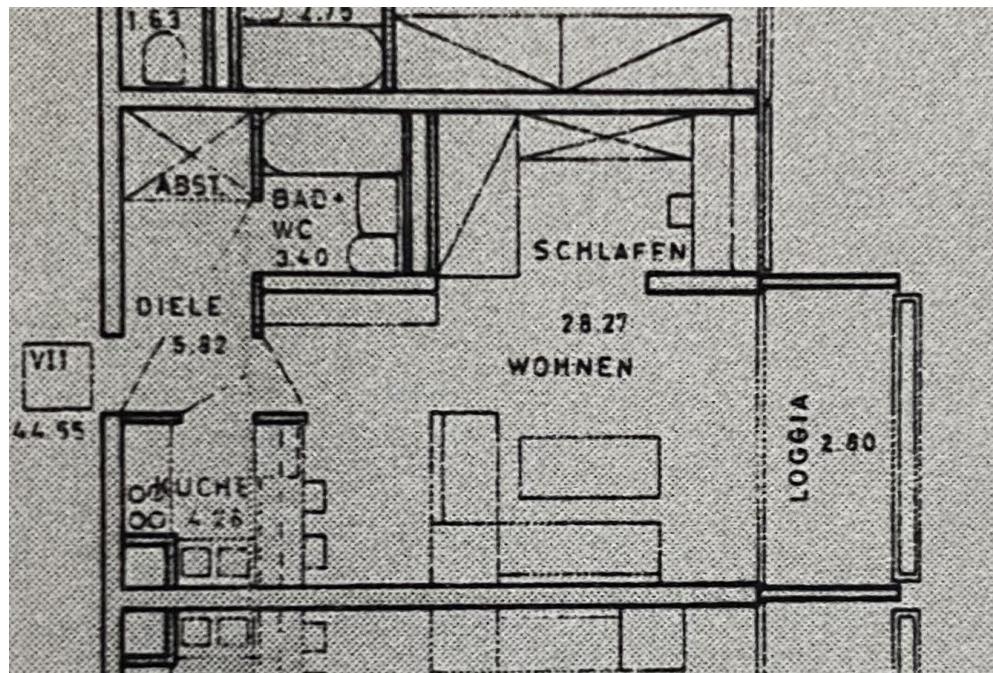
Property ID: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

The property



Property ID: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

The property



**VON POLL
IMMOBILIEN**

**Finden Sie
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/ulm

Property ID: 24069029 - 89231 Neu-Ulm / Ludwigsfeld

The property

VP VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen



VP VON POLL IMMOBILIEN

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

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD | 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

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 m² 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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

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/(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,



VON POLL
REAL ESTATE

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.



VON POLL
REAL ESTATE

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com