

Neu-Ulm - Stadtmitte

Kompakte Kapitalanlage - Zentral in Neu-Ulm

CODE DU BIEN: 26069029



PRIX D'ACHAT: 168.300 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 23,43 m² • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

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

CODE DU BIEN: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26069029
Surface habitable	ca. 23,43 m²
Pièces	1
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2017
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	168.300 EUR
Type	Appartement
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	Télé
Certification énergétique valable jusqu'au	25.03.2031
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	57.30 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2017

CODE DU BIEN: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

La propriété



CODE DU BIEN: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitt

La propriété

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

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/ulm

CODE DU BIEN: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

Plans d'étage



Comfortapartment B.2.16

Wohnen:	17,91 m ²
Bad:	2,88 m ²
Balkon:	2,64 m ²
Gesamt:	23,43 m ²

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

Une première impression

Dieses gepflegte 1-Zimmer-Apartment im 1. Obergeschoss des iLive-Gebäudes in Neu-Ulm bietet Kapitalanlegern eine interessante Möglichkeit, in den etablierten Markt des studentischen Wohnens zu investieren. Die im Jahr 2017 errichtete Immobilie verfügt über ca. 23,43 m² Wohnfläche und überzeugt mit einer funktionalen und zeitgemäßen Ausstattung.

Der Wohn- und Schlafbereich ist mit einem pflegeleichten Vinylboden ausgestattet. Die vorhandene Möblierung – darunter Bett, Kleiderschrank und weitere Einrichtungsgegenstände – wird ebenso wie die Pantryküche mitveräußert. Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Dusche und eine Abluftanlage. Ein ca. 2,64 m² großer Balkon ergänzt den Wohnbereich.

Besonders interessant für Kapitalanleger ist die Einbindung in den bestehenden Mietpool. Die Vermietung sowie die laufende Betreuung werden über die Hausverwaltung organisiert, die zugleich erster Ansprechpartner für die Mieter ist. Dadurch bleibt der persönliche Verwaltungsaufwand für den Eigentümer überschaubar. Das Mietpoolmodell bietet zudem den Vorteil, dass individuelle Mietausfälle innerhalb des Pools aufgefangen werden und sich ein Ausfall der einzelnen Einheit nicht unmittelbar auf die Auszahlung des Eigentümers auswirkt.

Die im Wirtschaftsplan 2026 ausgewiesene Mietpoolausschüttung beträgt 608,00 € monatlich. Nach Abzug von 46,00 € Hausgeld und 15,00 € Rücklagen verbleibt eine monatliche Auszahlung von 547,00 € an den Eigentümer. Dies entspricht einer jährlichen Auszahlung von 6.564,00 €.

Zum Gesamtkaufpreis von 168.300 € gehört neben dem Apartment auch ein eigener Stellplatz. Die iLive-Anlage bietet darüber hinaus Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume, eine für Veranstaltungen mietbare Großküche sowie eine gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse.

Mit der Kombination aus gepflegtem Zustand, vorhandener Möblierung, Mietpool, Stellplatz und einer auf studentisches Wohnen ausgerichteten Anlage bietet die Immobilie ein unkompliziertes und klar strukturiertes Anlagekonzept für Kapitalanleger.

CODE DU BIEN: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

Détails des commodités

Gepflegtes 1-Zimmer-Apartment zur Kapitalanlage

- Ca. 23,43 m² Wohnfläche
- Ca. 2,64 m² Balkon
- Baujahr 2017
- Mietpoolmodell
- Mietpolausschüttung 2026: 608 € monatlich
- Auszahlung nach Hausgeld und Rücklage: 547 € monatlich
- Jährliche Auszahlung: 6.564 €
- Mietsteigerung bei Neuvermietung zwischen 4,5% - 5% bei einer Vermietungsauslastung von durchschnittlich 99%

Ausstattung

- 1. Obergeschoss
- Gepflegter Zustand
- Pflegeleichter Vinylboden
- Pantryküche inklusive
- Möblierung inklusive
- Innenliegendes Duschbad mit Abluft
- Eigener Balkon

Wohnanlage

- Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume
- Gemeinschaftliche Dachterrasse
- Mietbare Großküche für Veranstaltungen
- Auf studentisches Wohnen ausgerichtetes Wohnkonzept

CODE DU BIEN: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

Tout sur l'emplacement

Die Von-Hünefeld-Straße befindet sich in zentraler Lage von Neu-Ulm und verbindet urbanes Wohnen mit kurzen Wegen zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Gerade für die studentische Zielgruppe bietet das Umfeld eine attraktive Mischung aus Hochschule, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten und guter Verkehrsanbindung.

Die Donau und die weitläufigen Glacis-Anlagen sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der beliebte Stadtpark bildet einen grünen Erholungsraum unmittelbar vor den Toren der Innenstadt und bietet mit Spazierwegen, Biergarten, Spielplatz und Veranstaltungen vielseitige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Auch die Glacis-Galerie liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Das Einkaufszentrum im Herzen Neu-Ulms bietet auf rund 24.800 m² Verkaufsfläche eine große Auswahl an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen.

Ein weiterer wesentlicher Standortvorteil ist die Nähe zum Hochschulstandort Neu-Ulm. Die Hochschule für angewandte Wissenschaften Neu-Ulm befindet sich im Stadtgebiet und macht den Standort insbesondere für Studenten zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt.

Verkehrsanbindung

Auch verkehrstechnisch überzeugt die Lage. Der Neu-Ulmer Bahnhof und der zentrale Busverkehr bieten eine gute Anbindung innerhalb der Region und eine schnelle Verbindung nach Ulm. Der Bahnhof liegt unmittelbar bei der Glacis-Galerie; von hier aus bestehen über die Bahnstrecke Stuttgart–Ulm–München wichtige regionale und überregionale Verbindungen.

Die direkte Nähe zu Ulm erweitert das Angebot zusätzlich: Universität, Technische Hochschule, Innenstadt, Arbeitsplätze und kulturelle Einrichtungen sind schnell erreichbar. Gleichzeitig besteht über das regionale Straßennetz eine gute Anbindung an die Autobahnen A7 und A8.

Damit bietet die Lage genau das Umfeld, das für eine studentisch geprägte Vermietung besonders interessant ist: kurze Wege, eine gewachsene Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zu Neu-Ulm und Ulm.

CODE DU BIEN: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

Plus d'informations

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: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

Contact

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

Tobias Saur

Turm-gasse 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