

Neu-Ulm - Stadtmitte

Kompakte Kapitalanlage - Zentral in Neu-Ulm

Codice oggetto: 26069029



PREZZO D'ACQUISTO: 168.300 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 23,43 m² • VANI: 1

Codice oggetto: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26069029
Superficie netta	ca. 23,43 m ²
Vani	1
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	2017
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	168.300 EUR
Appartamento	Appartamento
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento
Riscaldamento	Tele
Certificazione energetica valido fino a	25.03.2031
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	57.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

La proprietà



Codice oggetto: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

La proprietà



Codice oggetto: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

La proprietà



Codice oggetto: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitt

La proprietà

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 OF THE WORLD®

www.von-poll.com/ulm

Finden Sie Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com/ulm

Codice oggetto: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

La proprietà



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

Codice oggetto: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

Planimetrie



Comfortapartment B.2.16

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

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

Dettagli dei servizi

Gepflegtes 1-Zimmer-Apartment zur Kapitalanlage

- Ca. 23,43 m² Wohnfläche
- Ca. 2,64 m² Balkon
- Baujahr 2017
- Mietpoolmodell
- Mietpoolausschüttung 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

Codice oggetto: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26069029 - 89231 Neu-Ulm - Stadtmitte

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Tobias Saur

Turm-gasse 13, 89073 Ulm
Tel.: +49 731 - 97 73 89 0
E-Mail: ulm@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com