HNM
REAL ESTATE

IMMOBILIEN EXPOSÉ

TOP MODERNISIERTE 3-ZI-WOHUNG-(70M²)-IN NEU-ULM

299.000€

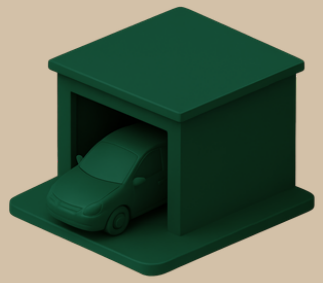




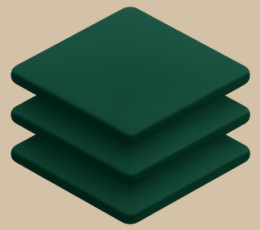
Schlafzimmer
(2)



Badezimmer
(1)



Garage/ Stellplatz
(0)



Etage
(Hochparterre)

EINHEITENÜBERSICHT 89231 Neu-Ulm

www.hnmrealestate.de

+ 49 731 79087164
+ 49 155 69514166

IMMOBILIEN EXPOSÉ

Top modernisierte 3-Zi-Wohung-(70m²)-in Neu-Ulm

299.000€
Kaufpreis 4.271 €/m²

Hausgeld: 240€

3
Zi.

70 m²
Wohnfläche



Ort: Neu-Ulm

Objektart: Hochparterre

Etage: 0 von 4

Wohnfläche: 70 m²

Bezugsfrei ab: 1.4.2026

Zimmer: 3

Schlafimmer: 2

Badezimmer: 1

Garage/Stellplätze:

Zustand: Modernisiert

Provision für Käufer: 3,57 % inkl.Mwst

Die Käuferprovision beträgt 3,57% inkl. gesetzlicher Mwst. vom notariell beurkundeten Kaufpreis und ist fällig mit Abschluss des Kaufvertrages.

HNM REAL ESTATE UG
+49 731 79087164
+49 155 69514166
info@hnmrealestate.de
Klingensteinerstraße 50
89081 Ulm

Objektbeschreibung

Top modernisierte 3-Zi-Wohung-(70m²)-in Neu-Ulm

Die Wohnung wurde 2023 umfassend renoviert: Badezimmer, Küche, Böden und Innentüren sind neu.

Zusätzlich wurden Fassade und Treppenhaus modernisiert, sodass sich das gesamte Haus in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand präsentiert.

Ein Garten im hinteren Bereich steht den Bewohnern zur Mitbenutzung zur Verfügung – perfekt für Kinder, Entspannung oder kleine Gartenprojekte.

Ideal für Paare, kleine Familien oder Kapitalanleger, die sofort bezugsfreie und moderne Wohnqualität suchen.

Wohnungsdetails
Wohnfläche: ca. 70 m²
Zimmer: 3 (Schlafzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer, Wohnzimmer)
Etage: Hochparterre (leicht erhöht, ca. 5 Stufen vom Eingang)
Balkon: ja
Kellerraum: ja
Parkmöglichkeiten: direkt vor dem Haus
Bezugsfrei: sofort

Ausstattung

Modernisierungen

- Bereich
- Maßnahme
- Badezimmer

Komplett erneuert 2023

Küche

- Neue Einbauküche 2023 (im Kaufpreis enthalten)

Böden

- Laminat in allen Wohnräumen 2023

Innentüren

- Neue Türen 2023

Fassade

- Modernisiert 2023

Treppenhaus

- Modernisiert & gepflegt 2025

Fenster

- Bestehende Fenster, gepflegt

HNM REAL ESTATE

HNM REAL ESTATE UG
+49 731 79087164
+49 155 69514166
info@hnmrealestate.de
Klingensteinerstraße 50
89081 Ulm

Heizkörper/ Gas

- vorhanden, funktionsfähig
- Extras: Balkon, Garten-Mitbenutzung, Kellerraum, Hausmeisterservice, gepflegte Wohnanlage mit 10 Parteien.

Wirtschaftliche Daten

- Hausgeld: 240 € / Monat (inkl. Rücklagen, Verwaltung, Betriebskosten)
- Rücklagenstand: solide, gepflegt

Abrechnung / Jahresplan: keine Sonderkosten oder Renovierungsstau
Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und wirtschaftlich sicher – keine versteckten Kosten, keine Renovierungsaufwände.

Lage

Lebensqualität direkt vor der Tür
Die Wohnung liegt in zentraler und zugleich ruhiger Lage in Neu-Ulm, nur wenige Schritte von der Donau entfernt – ideal für Spaziergänge, Jogging oder entspannte Freizeitmomente.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sind in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie das Einkaufscenter, sodass Sie Ihren Alltag bequem gestalten können.

Die Lage verbindet Naturnähe, Freizeitmöglichkeiten und kurze Wege perfekt – ein echtes Plus für Paare, Familien und Berufspendler.

Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr	1959
Modernisierung/ Sanierung	zuletzt 2023
Objektzustand	Modernisiert
Ausstattung	Gehoben
Heizungsart	Gas-Heizung
Wesentliche Energieträger	Gas
Energieausweis	liegt vor
Energieeffizienzklasse	E
Endenergieverbrauch	157,1 kWh/(m²*a)

HNM REAL ESTATE

HNM REAL ESTATE UG
+49 731 79087164
+49 155 69514166
info@hnmrealestate.de
Klingensteinerstraße 50
89081 Ulm







HNM REAL ESTATE

HNM REAL ESTATE UG
+49 731 79087164
+49 155 69514166
info@hnmrealestate.de
Klingensteinerstraße 50
89081 Ulm







HNM REAL ESTATE

HNM REAL ESTATE UG
+49 731 79087164
+49 155 69514166
info@hnmrealestate.de
Klingensteinerstraße 50
89081 Ulm







HNM REAL ESTATE

HNM REAL ESTATE UG
+49 731 79087164
+49 155 69514166
info@hnmrealestate.de
Klingensteinerstraße 50
89081 Ulm







HNM REAL ESTATE

HNM REAL ESTATE UG
+49 731 79087164
+49 155 69514166
info@hnmrealestate.de
Klingensteinerstraße 50
89081 Ulm





HNM REAL ESTATE

HNM REAL ESTATE UG
+49 731 79087164
+49 155 69514166
info@hnmrealestate.de
Klingensteinerstraße 50
89081 Ulm

Hinweise zu Objektangaben und Haftung

Sämtliche Angaben zu der angebotenen Immobilie, insbesondere zur Wohnfläche, zum Baujahr, zum Zustand, zu durchgeführten Modernisierungen, zur Ausstattung, zu den laufenden Kosten sowie zu den rechtlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen, beruhen grundsätzlich auf den Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer bzw. Verkäufer sowie von Dritten zur Verfügung gestellt wurden.

Die HNM Real Estate UG (haftungsbeschränkt) hat diese Angaben nach bestem Wissen in das vorliegende Exposé übernommen. Eine eigenständige Überprüfung sämtlicher Angaben, insbesondere durch bauliche Vermessungen, technische Untersuchungen oder eine rechtliche Prüfung, ist nicht erfolgt, sofern dies nicht ausdrücklich anders angegeben wurde.

Interessenten werden ausdrücklich gebeten, sämtliche für ihre Kaufentscheidung maßgeblichen Angaben und Unterlagen eigenständig zu prüfen und offene Fragen vor Abschluss eines Kaufvertrages zu klären.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Verkäufer oder von Dritten übermittelten Angaben kann die HNM Real Estate UG (haftungsbeschränkt) keine Gewähr übernehmen. Eine Haftung der HNM Real Estate UG (haftungsbeschränkt) richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften. Insbesondere bleiben die Haftung für vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verhalten sowie für die Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit unberührt.