

Neu-Ulm

# Mitten im Grün: Sanierungsbedürftige Wohnung mit viel Potenzial in Finningen

Número da propriedade: 24069025



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

PREÇO DE COMPRA: 187.000 EUR • ÁREA: ca. 93 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4.5

Número da propriedade: 24069025 - 89233 Neu-Ulm

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24069025 - 89233 Neu-Ulm

## Numa vista geral

Número da propriedade	24069025
Área	ca. 93 m <sup>2</sup>
Quartos	4.5
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1987
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 5000 EUR (Venda), 1 x Garagem, 5000 EUR (Venda)

Preço de compra	187.000 EUR
Apartamento	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2019
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 24069025 - 89233 Neu-Ulm

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	madeira	Consumo final de energia	110.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.07.1934	Classificação energética	D
Aquecimento	Pellet-Fuelled		

Número da propriedade: 24069025 - 89233 Neu-Ulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24069025 - 89233 Neu-Ulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24069025 - 89233 Neu-Ulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24069025 - 89233 Neu-Ulm

## O imóvel





Número da propriedade: 24069025 - 89233 Neu-Ulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24069025 - 89233 Neu-Ulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24069025 - 89233 Neu-Ulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24069025 - 89233 Neu-Ulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24069025 - 89233 Neu-Ulm

## O imóvel



Número da propriedade: 24069025 - 89233 Neu-Ulm

## O imóvel



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  
OF THE WORLD

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



Finden Sie  
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 24069025 - 89233 Neu-Ulm

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### 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



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

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

## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Número da propriedade: 24069025 - 89233 Neu-Ulm

## Uma primeira impressão

Die 4,5-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1987 in ländlicher Lage am Ortsrand von Finningen erstreckt sich über zwei Etagen eines Mehrfamilienhauses. Mit einer Wohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung genügend Platz für ein Paar oder eine Familie. Der Zustand der Wohnung ist sanierungsbedürftig, was den zukünftigen Eigentümern die Möglichkeit gibt, die Räumlichkeiten nach eigenen Wünschen zu gestalten. Im Erdgeschoss gelangt man über den Flur in den offen gestalteten Wohn-/Essbereich. Der integrierte Kachelofen dient als stilvoller Raumteiler zwischen Wohn- und Essbereich. Auch die Küche und ein Gäste-WC sind über den Flur zu erreichen. Die großzügige Terrasse, die über den Wohn-/Essbereich zugänglich ist, lädt zum Verweilen an der frischen Luft ein. Sie bietet Platz für gemütliche Stunden im Freien. Eine Wendeltreppe führt ins Obergeschoss. Hier befindet sich ein großes Zimmer mit Zugang zum Balkon. Zwei weitere Zimmer und ein Tageslichtbad mit Badewanne vervollständigen diese Etage. Im Untergeschoss stehen zwei Kellerräume und eine Waschküche zur Verfügung. Ein Garagenstellplatz und ein Außenstellplatz runden das Angebot ab. Diese Immobilie ist genau das Richtige für diejenigen, die eine Wohlfühlwohnung mit Gestaltungspotenzial suchen. Haben wir ihr Interesse geweckt? Wir freuen uns über Ihre Kontaktanfrage. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeitet werden können.



Número da propriedade: 24069025 - 89233 Neu-Ulm

## Detalhes do equipamento

- Massivbauweise
- 2017 Pelletheizung
- Kunststofffenster isolierverglast
- EG: PVC und Parkett
- OG: PVC, Laminat und Fliesen
- Wendeltreppe aus Holz
- Kachelofen

Número da propriedade: 24069025 - 89233 Neu-Ulm

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in der charmanten und ruhigen Gemeinde Finningen im Landkreis Neu-Ulm, einer idyllischen Region in Bayern. Finningen zeichnet sich durch seine malerische Lage und die hohe Lebensqualität aus. Die Gemeinde bietet eine ideale Mischung aus ländlichem Flair und guter Anbindung an städtische Infrastrukturen.

**Verkehrsanbindung:** Die Immobilie ist verkehrstechnisch hervorragend angebunden. Die nächste Autobahnauffahrt zur A7 ist in nur wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Ulm sowie in Richtung Augsburg. Der öffentliche Nahverkehr wird durch Buslinien gut abgedeckt, und der Bahnhof Neu-Ulm liegt nur etwa 10 Kilometer entfernt, was eine bequeme Anbindung an das überregionale Zugnetz ermöglicht.

**Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen:** In Finningen selbst finden Sie eine gute Auswahl an lokalen Geschäften und Dienstleistern, darunter Supermärkte, Bäckereien und Ärzte. Für umfassendere Einkäufe und Dienstleistungen bietet sich die nahegelegene Stadt Neu-Ulm an, die eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Angeboten bereitstellt.

**Bildung und Freizeit:** Die Gemeinde ist familienfreundlich und bietet Zugang zu Schulen und Kindergärten in der Umgebung. Für Freizeitaktivitäten stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen: Die umliegende Natur lädt zu Outdoor-Aktivitäten wie Radfahren, Wandern und Erholung im Freien ein. Der nahegelegene Donauradweg und die verschiedenen Naturparks der Region bieten zudem zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und sportliche Betätigung.

**Nachbarschaft und Umgebung:** Finningen zeichnet sich durch eine freundliche Nachbarschaft und eine hohe Lebensqualität aus. Die ruhige, grüne Umgebung sorgt für eine angenehme Atmosphäre und ein entspanntes Wohnumfeld. Die Gemeinde bietet eine harmonische Mischung aus traditionellen und modernen Elementen, was den Charme der Region unterstreicht. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Immobilie in Finningen eine ausgezeichnete Lage bietet, die sowohl die Ruhe des ländlichen Lebens als auch die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten vereint. Sie profitieren von einer hervorragenden Anbindung, guter Infrastruktur und einer hohen Lebensqualität in einer attraktiven und gepflegten Umgebung

Número da propriedade: 24069025 - 89233 Neu-Ulm

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.1934. Endenergieverbrauch beträgt 110.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist D. Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.07.2034 Endenergieverbrauch beträgt 110,9 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung sind Holzpellets. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. 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, 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.

Número da propriedade: 24069025 - 89233 Neu-Ulm

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marion Leplat

---

Turmgasse 13 Ulm  
E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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