

EXPOSÉ

++4% Netto-Rendite++ Seniorenwohnung in der City von Senden und das ganz oben, uvm...



ECKDATEN

Objektart: Dachgeschosswohnung

Adresse: 89250 Senden

Baujahr: 1998

Letzte Modernisierung: 2026

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 86,91 m²

Gesamtfläche (ca.): 86,91 m²

Kaufpreis pro m²: 3.434,59 €

Hausgeld (ca.): 495,- €

**Kaufpreis
€ 285.000,-**

Göttfried Immobilien GmbH

Hauptstraße 40 • 89250 Senden • Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de • www.goettfried-immobilien.de

- > Dachgeschosswohnung
- > 86,91 m² Wohnfläche
- > Senden
- > Objektnummer: 11354
- > 3 Zimmer



Objekteckdaten:

Objektart	Dachgeschosswohnung
Adresse	89250 Senden
Baujahr	1998
Letzte Modernisierung	2026
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	86,91 m²
Gesamtfläche (ca.)	86,91 m²
Kaufpreis	285.000,- €
Kaufpreis pro m²	3.434,59 €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Hausgeld (ca.)	495,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Aufzug	Personenaufzug
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	107,60 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-03-06
Energieausweis gültig bis	06.03.2034
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1998
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	14
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	6 m²
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Bodenbelag	Teppich, Parkett, Laminat, Kunststoff
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja

barrierefrei	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3% zzgl. 19% MwSt

> Dachgeschosswohnung

> Senden

> 3 Zimmer

> 86,91 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11354



Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss einer im Jahr 1998 erbauten Seniorenwohnanlage und bietet eine interessante Möglichkeit für Kapitalanleger sowie für Käufer mit langfristiger Perspektive. Die Wohnanlage ist ausschließlich für Personen ab 60 Jahren oder berechnigte Menschen mit Behinderung vorgesehen und schafft dadurch ein ruhiges sowie angenehmes Wohnumfeld.

Die Wohnung verfügt über 86,91 m² Wohnfläche und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Besonders hervorzuheben ist der nahezu privat genutzte Laubengang vor der Wohnung, da über diesen keine weiteren Wohneinheiten erschlossen werden. Durch die Nord-West-Ausrichtung eignet sich dieser Bereich ideal als geschützter Außenbereich oder zusätzlicher Aufenthaltsplatz an warmen Sommertagen.

Eine weitere Dachterrasse mit Süd-Ost-Ausrichtung sorgt zusätzlich für sonnige Stunden und bietet durch die integrierte Abstellkammer praktischen Stauraum direkt im Außenbereich.

Zusätzlich verfügt die Wohnanlage über einen gemeinschaftlichen Aufenthaltsraum mit Küche, welcher den Bewohnern für gesellige Zusammenkünfte, gemeinsame Aktivitäten oder gemütliche Runden zur Verfügung steht und das angenehme Miteinander innerhalb der Anlage unterstreicht.

Die Wohnanlage präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Aktuell wird die Außenfassade neu gestrichen, wodurch das Gesamtbild zusätzlich aufgewertet wird.

Die derzeitigen Eigentümer möchten die Wohnung nach dem Verkauf weiterhin selbst bewohnen und dem zukünftigen Eigentümer als Mieter erhalten bleiben. Vorgesehen ist eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 1.100 EUR zzgl. Nebenkosten, welche im Kaufvertrag entsprechend festgehalten werden soll. Eine zukünftige Mietanpassung, beispielsweise über eine Indexierung anhand des Verbraucherpreisindex nach 3 Jahren, wird mit dem jeweiligen Käufer individuell vereinbart.

Damit eignet sich die Immobilie ideal für Kapitalanleger, die von Beginn an eine gesicherte Mieteinnahme wünschen, aber ebenso für Interessenten, die bereits heute für die eigene Zukunft vorsorgen und sich langfristig eine seniorengerechte Wohnung sichern möchten.

Ausstattung:

- Seniorenwohnanlage mit Wohnberechtigung ab 60 Jahren oder bei Behinderung
- Personenaufzug vorhanden
- Doppelverglaste Fenster
- Großzügige Loggia in Süd-Ost-Ausrichtung mit zusätzlicher Abstellkammer
- Separater, nahezu privat genutzter Laubengang in

Nord-West-Ausrichtung

- Außenfassade wird derzeit neu gestrichen
- gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum mit Küche
- Bodenbeläge -> Laminat: Schlafen, Wohnen
- PVC: Eingang, Küche
- Fliesen: Bad, WC, Hauswirtschaftsraum
- Teppich: Flur
- Barrierefrei
- elektrische Rollläden
- Türsprechanlage
- WM-Anschluss im Bad
- gemeinschaftlicher Trockenraum und Fahrradraum

Lagebeschreibung:

Senden bietet eine intakte und gut ausgebaute Infrastruktur. Ärzte, Apotheken, Banken sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Lokale befinden sich in fußläufiger Entfernung. Darüber hinaus bietet Senden einen großen Freizeitwert. Neben sechs Badeseen bieten ein Hallen- und ein Freibad, eine Eislaufanlage, eine Tennisanlage und weitläufige Wälder entlang der Iller zahlreiche Möglichkeiten der gesunden und abwechslungsreichen Freizeitgestaltung. Der Stadtpark ist zu Fuß in zehn Minuten erreicht und bietet weitläufige Grünflächen sowie ein Restaurant mit Biergarten und Minigolfanlage.

Durch die sehr gute Verkehrsanbindung zur B28 sind Sie innerhalb von 10 Minuten in Ulm oder Neu-Ulm. Die Autobahnen A7 und A8 sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar, sodass auch Berufspendler hier auf ihre Kosten kommen.

Sonstiges:

Wichtiger Hinweis:

Ohne die vollständige Bestätigung der Widerrufsbelehrung (alle fünf Checkboxen) werden wir Sie nicht vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist zu einer Besichtigung einladen oder weiterführende Objektunterlagen zur Verfügung stellen.

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung erst nach Bestätigung möglich ist.

Die Käuferprovision wird ausschließlich im Falle eines notariell beurkundeten Kaufvertrags fällig.

Haben Sie weitere Fragen? Gerne erörtern wir alle weiteren Details im persönlichen Gespräch. Viele weitere Immobilienangebote erhalten Sie auf www.goettfried-immobilien.de. Wir stehen Ihnen auch gerne bei Verkauf, Vermietung oder Verwaltung bestehender Immobilien zur Verfügung. Sprechen Sie mit uns! Heißer Tipp: Unsere Facebook-Freunde erfahren als Erste von brandaktuellen Immobilien-Neuzugängen, Aktionen und Events. Liken Sie unsere Seite auf Facebook und verschaffen Sie sich den entscheidenden Zeitvorteil!

- > Dachgeschosswohnung
- > Senden
- > 3 Zimmer

- > 86,91 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11354



<https://www.facebook.com/GoettfriedImmobilien>

Gerne können Sie uns auch auf Instagram unter "goettfried.immo" besuchen.

Objektbilder:



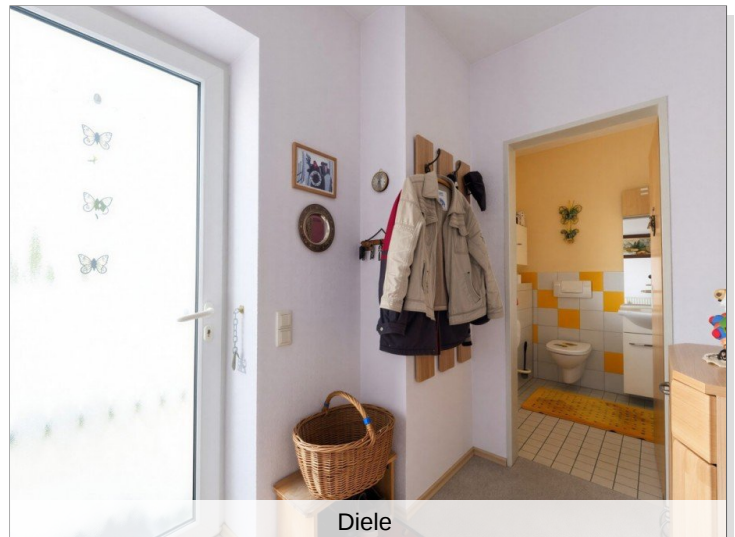
Außenansicht



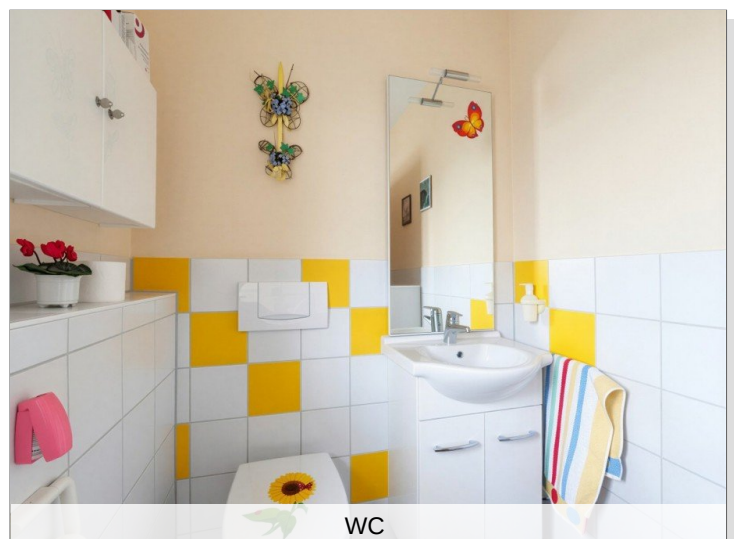
Außenansicht



Außenansicht



Diele



WC

Eckdaten

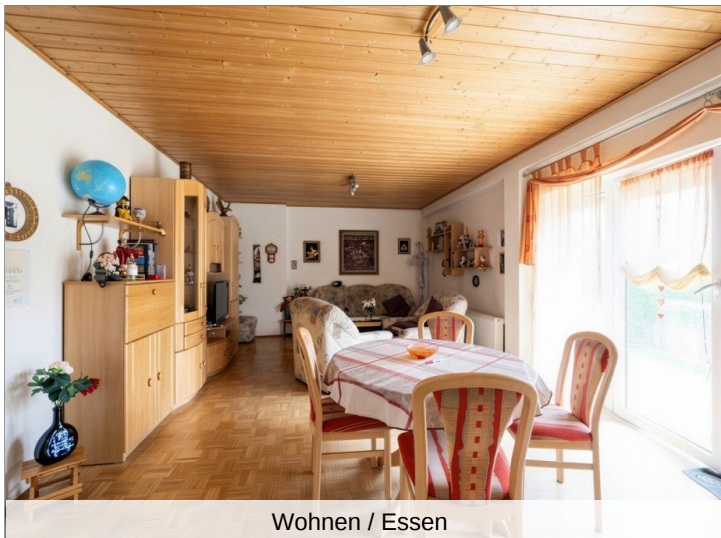
> Dachgeschosswohnung

> Senden

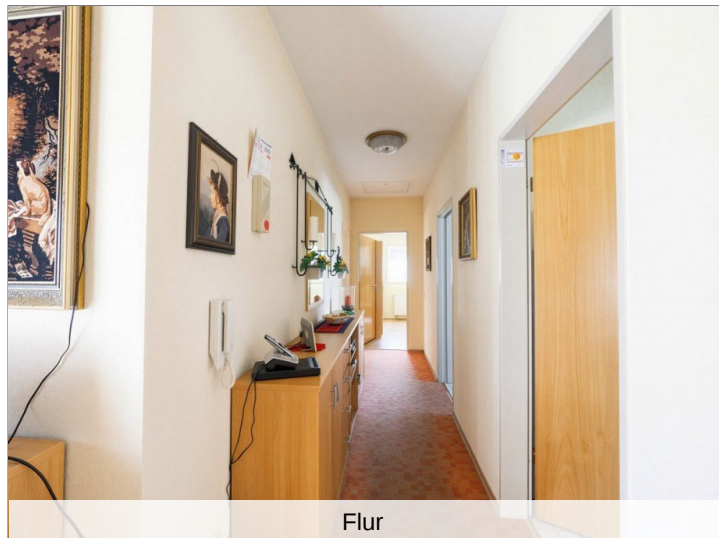
> 3 Zimmer

> 86,91 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 11354



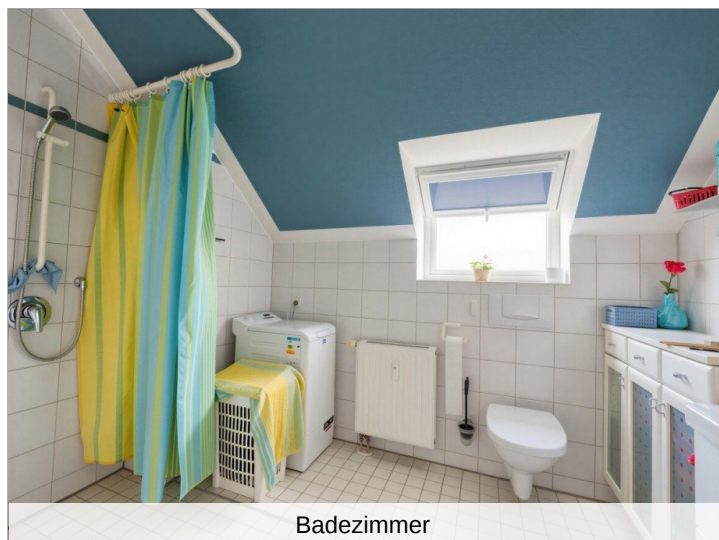
Wohnen / Essen



Flur



Essbereich



Badezimmer



Küche



Balkon

Eckdaten

> Dachgeschosswohnung

> 86,91 m² Wohnfläche

> Senden

> Objektnummer: 11354

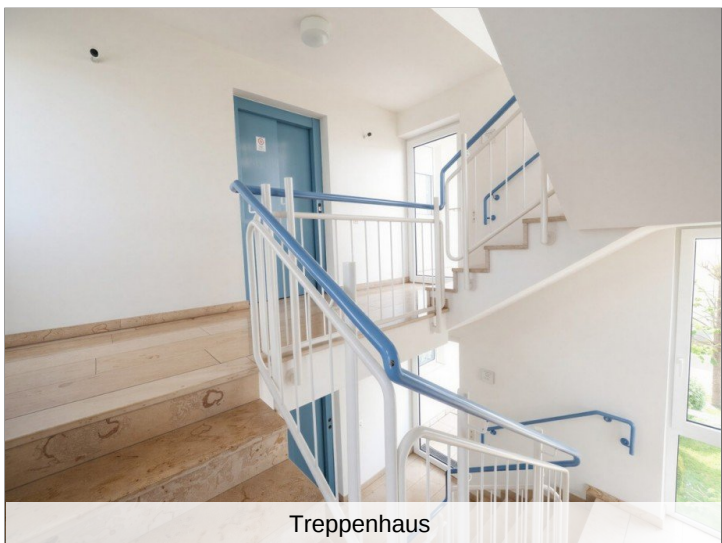
> 3 Zimmer



Ausblick Balkon



Laubengang zur Wohnung



Treppenhaus

Eckdaten

- > Dachgeschosswohnung
- > Senden
- > 3 Zimmer

- > 86,91 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11354



Grundriss

- Ansprechpartner:**

E-Mail: a.goettfried@goettfried-immobilien.de

Firmendaten:

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das Ordnungsamt
der Stadt Ulm.

Ihre Notizen: