

EXPOSÉ

++ANLEGER AUFGEPASST++ - Attraktive 1-Zimmer-Kapitalanlage mit Außenstellplatz



ECKDATEN

Objektart: Wohnung
Adresse: 89250 Senden
Baujahr: 1984
Letzte Modernisierung: 2011
Zimmerzahl: 1
Wohnfläche (ca.): 28 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.746 m²
Nebenkosten (ca.): 71,83 €
Hausgeld (ca.): 132,- €

**Kaufpreis
€ 82.400,-**

- > Wohnung
- > Senden
- > 1 Zimmer

- > 28 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11401



Objekteckdaten:

Objektart	Wohnung
Adresse	89250 Senden
Baujahr	1984
Letzte Modernisierung	2011
Zimmerzahl	1
Wohnfläche (ca.)	28 m²
Grundstücksfläche (ca.)	1.746 m²
Kaufpreis	82.400,- €
Nebenkosten (ca.)	71,83 €
Hausgeld (ca.)	132,- €
Etage	1
Anzahl Etagen	3
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Kauf 7.500,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	94 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-08-22
Energieausweis gültig bis	22.08.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1984
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Kunststoff
Befeuerung	Öl
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3% zzgl. 19% MwSt

- > Wohnung
- > Senden
- > 1 Zimmer

- > 28 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11401



Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht ein 1-Zimmer-Apartment im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1984. Die Wohnanlage umfasst insgesamt 34 Wohneinheiten und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.746 m².

Die Wohnung präsentiert sich derzeit in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet damit eine interessante Möglichkeit für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen und das Apartment individuell modernisieren möchten. Durch die überschaubare Wohnungsgröße lassen sich Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gezielt umsetzen und die vorhandenen Räume zeitgemäß gestalten.

Ein wesentlicher Vorteil der Immobilie sind die bereits im Jahr 2011 erneuerten Fenster. Zum Einsatz kamen Kunststofffenster mit 3-facher Isolierverglasung, die eine zeitgemäße Grundlage hinsichtlich Wärme- und Schallschutz bieten. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über Stahlradiatoren, Stahlzargen sowie eine 3-adrige Elektroinstallation. Die Wohnbereiche sind mit PVC-Boden ausgestattet, während Küche und Badezimmer über einen Fliesenbelag verfügen.

Die vorhandene Einbauküche bietet eine funktionale Grundausstattung, befindet sich jedoch in einem älteren Zustand. Das innenliegende Badezimmer ist mit Dusche und WC ausgestattet und verfügt über eine mechanische Abluftanlage. Auch hier besteht entsprechendes Modernisierungspotenzial, um den Raum an heutige Wohnansprüche anzupassen. Eine Türsprechanlage ergänzt die Ausstattung der Wohnung.

Neben der privaten Wohnfläche stehen innerhalb der Wohnanlage verschiedene gemeinschaftlich nutzbare Bereiche zur Verfügung. Hierzu zählen ein Waschraum, ein Trockenraum sowie ein separater Raum zur Unterbringung von Kinderwagen und Fahrrädern.

Ein besonderer praktischer Vorteil ist der zur Wohnung gehörende Außenstellplatz. Dieser wird zusätzlich zur Wohnung für 7.500 EUR mitverkauft. Die Stellplätze befinden sich auf der Rückseite des Gebäudes und ermöglichen einen kurzen und bequemen Zugang zum Haus über den dortigen Hintereingang.

Ausstattung:

- Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung, erneuert 2011
- Stahlradiatoren
- Stahlzargen
- 3-adrige Elektroinstallation
- Türsprechanlage
- Einbauküche vorhanden - älterer Zustand
- Innenliegendes Badezimmer mit Dusche und WC
- Mechanische Badentlüftung
- PVC-Bodenbelag in den Wohnbereichen

- Fliesen in Küche und Badezimmer
- Außenstellplatz, zusätzlich zu erwerben für 7.500 EUR
- Direkter Zugang vom Stellplatzbereich über den Hintereingang des Gebäudes
- Waschraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Separater Kinderwagen- und Fahrradraum

Modernisierungen am Gebäude gemäß den letzten drei Protokollen:

- 2024: Erneuerung der Hintereingangstür in Anthrazit
- Geplant: Neugestaltung der Kellerflure: Der Sockelbereich soll grau gestrichen werden, der darüberliegende Bereich soll einen weißen Anstrich erhalten.
- Geplant: Lackierung der Treppengeländer in Grau
- Geplant: Neue Gasheizung (für 2026)

Ein wesentlicher Teil der potenziell anstehenden Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen kann voraussichtlich aus der vorhandenen Rücklage des Gebäudes finanziert werden.

Der Rücklagenstand laut der letzten Nebenkostenabrechnung:

das Gebäude: ca. EUR 120.000
die Wohnung ca. EUR 1.700

Lagebeschreibung:

Senden liegt im Herzen des Landkreises Neu-Ulm und verbindet das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Lebensqualität einer gewachsenen Marktgemeinde mit der hervorragenden Anbindung an die umliegenden Städte. Die Doppelstadt Ulm/Neu-Ulm ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet ein vollständiges Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten, Kultur, Gastronomie und medizinischer Versorgung.

Senden selbst punktet mit einer gut ausgebauten Infrastruktur für den Alltag: Supermärkte, Bäckereien, Banken, Apotheken sowie Arzt- und Facharztpraxen sind vor Ort vorhanden. Familien schätzen die vielfältige Bildungslandschaft mit Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschule sowie weiterführenden Schulen in unmittelbarer Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die B28 und die Nähe zur A7 sowie A8 sind sowohl Ulm als auch München und Stuttgart bequem zu erreichen. Der öffentliche Nahverkehr ergänzt das Angebot mit regelmäßigen Busverbindungen in die Region.

Für Freizeit und Erholung sorgen weitläufige Rad- und Wanderwege entlang der Donau sowie der nahegelegenen Natur- und Erholungsgebiete. Sportvereine, Veranstaltungen und ein aktives Gemeindeleben machen Senden zu einem Ort, an dem man sich schnell zu Hause fühlt.

Sonstiges:

- > Wohnung
- > Senden
- > 1 Zimmer

- > 28 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11401



Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen;

Kaufpreis Wohnung: 82.400 EUR
zzgl. 1 Außenstellplatz: 7.500 EUR
Gesamtkaufpreis: 89.900 EUR

Objektbilder:



Treppenhaus



Wohnzimmer



Wohnzimmer - (Ki generiert)



Eingang Wohnung



Badezimmer

Eckdaten

- > Wohnung
- > Senden
- > 1 Zimmer

- > 28 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11401



Bad - (Ki generiert)



Parkplatz



Küche



Außenansicht hinten



Küche - (Ki generiert)

Eckdaten

- > Wohnung
- > Senden
- > 1 Zimmer

- > 28 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 11401



Grundriss

- > Wohnung
- > 28 m² Wohnfläche
- > Senden
- > Objektnummer: 11401
- > 1 Zimmer

Firmendaten:

Telefon: 07307 99 99 20
Mobil: 0176 31714881
E-Mail: t.goettfried@goettfried-immobilien.de

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40
89250 Senden

Tel.: +49 (0) 07307 - 99 99 20
E-Mail: info@goettfried-immobilien.de
Internet: www.goettfried-immobilien.de

Geschäftsführer:
Rick-Steven Göttfried

Registergericht:
Amtsgericht Memmingen

Registernummer:
HRB 15565

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE290925333

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

Ihre Notizen: