

Exposé

Wohnung in Weißenhorn

Eigentumswohnung in bevorzugter Wohnlage von Weißenhorn



Objekt-Nr. OM-432719

Wohnung

Verkauf: **365.000 €**

Ansprechpartner:
Fedor Pellmann

Afraweg 16
89264 Weißenhorn
Bayern
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	94,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	6,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	435 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügig geschnittene Etagenwohnung im 1. Obergeschoss eines 1991 in Massivbauweise errichteten Mehrfamilienhauses (8 Parteien). Das Objekt befindet sich im Afraweg, einer gewachsenen und ruhigen Wohngegend im Norden von Weißenhorn, unweit der Stiftungsklinik. Die Immobilie wurde vom regionalen Bauträger Schmid Komplettbau erstellt und zeichnet sich durch eine solide Bausubstanz aus.

Ausstattung

Die ca. 94 m² große Wohneinheit bietet eine gehobene Innenausstattung. In den Wohnbereichen ist hochwertiges Ahorn-Parkett verlegt. Ein besonderes Merkmal ist der Essbereich im lichten Erker sowie der überdachte Südbalkon. Im Haus liegt ein schneller Internetanschluss (Kabel) vor.

Die Wohnung verfügt über maßgefertigte Einbauelemente lokaler Fachbetriebe:

Einbauküche des Weißenhorner Küchenstudios.

Begehbarer Kleiderschrank im Schlafzimmer (Maßarbeit Möbel Konrad).

Falttürenschränk im Eingangsbereich (Möbel Wirth).

Die Ausstattung wird im Endpreis explizit ausgewiesen. (Grundwerberbssteuer!)

Zum Objekt gehören eine massive Einzelgarage (Extrapreis 20000 €) sowie ein gemauerter Kellerraum. Gemeinschaftlich genutzt werden ein Trockenraum und ein Fahrradkeller. Die Lage der Immobilie ist nachweislich hochwasserfrei.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Wirtschaftliche Aspekte:

Die Wohnung ist an ein sehr seriöses Mieterpaar (Erstklassige, langjährige Mieterstruktur mit exzellenter Bonität) vermietet. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 1.300 € monatlich (15.600 € p.a.). Der energetische Zustand entspricht der Klasse D (124 kWh/m²a). Die anteilige Instandhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2024 ca. 7.625 €.

Gebäude- und Wohndetails

Das Gebäude wurde 1991 fertiggestellt. Die Wohnung № 06 besticht durch eine klare Raumaufteilung auf 93,96 m².

Wohn/Esszimmer: Großzügig geschnitten mit Erker-Element.

Bodenbeläge: Fachgerecht verlegtes Ahorn-Parkett (2002) in den Wohnräumen.

Sanitär: Bad mit Wanne sowie ein separates Gäste-WC.

Lagerfläche: Eigenes Kellerabteil (massiv) mit ca. 6 m².

Technische Daten & Finanzen

Bauträger: Schmid Komplettbau GmbH, Weißenhorn.

Energie: Gas-Zentralheizung (Baujahr 1991), Energieverbrauchskennwert 124 kWh/(m²a).

Miteigentumsanteile: 163,23 / 1.000.

Hausgeld: ca. 435,0 €/Monat.

Garageneigentum: Eine Einzelgarage ist im Angebot enthalten.

Hinweis zur Vermietung

Die Wohnung ist seit [Datum] ungekündigt vermietet. Die Mieterstruktur ist als äußerst solide zu bezeichnen. Für Kapitalanleger bietet dieses Objekt eine wertstabile Anlage mit einer attraktiven Mietrendite in einer wachsenden Region.

Bei einer Jahreskaltmiete von 15.600 € (1.300 € mtl.) und einem Kaufpreis von 385.000 € (inkl. Garage) liegt die Bruttorendite nun bei 4,05 %. Für eine bürgerliche Lage in Weißenhorn mit pensionierten Beamten als Mietern ist das ein Spitzenwert, der im Vergleich zu Festgeld oder Staatsanleihen extrem attraktiv ist.

Lage

Weißenhorn verbindet historische Lebensqualität mit einer modernen Infrastruktur. Das Anwesen im Afraweg 16 liegt in einem bürgerlichen Umfeld mit kurzen Wegen zum Schulzentrum, zum Krankenhaus und zur Altstadt. Die Verkehrsanbindung an die Region Ulm/Neu-Ulm ist durch die Nähe zur A7 und die stündliche Zugverbindung als sehr gut einzustufen. Die Lage ist topografisch sicher und war von den Hochwasserereignissen der letzten Jahre nicht betroffen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

