

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Gundelfingen

### 3-Zimmer Erdgeschosswohnung



Objekt-Nr. OM-439458

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **189.000 €**

Ansprechpartner:  
SR

Leitenstraße 34  
89423 Gundelfingen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	89,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	390 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 89 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung befindet sich in ruhiger und naturnaher Lage in der Leitenstraße 34 in Gundelfingen. Die Wohneinheit liegt im Erdgeschoss des Gebäudes und zeichnet sich besonders durch ihre direkte Lage am Feldrand aus, was eine Aussicht ins Grüne garantiert. Herzstück der Wohnung ist der nach Süden ausgerichtete Balkon, der für eine optimale Belichtung der Wohnräume sorgt. Eine Einbauküche ist im Preis enthalten.

Der Grundriss verteilt sich auf drei Zimmer, die aufgrund des Baujahres und der bisherigen Nutzung einen umfassenden Renovierungsbedarf aufweisen. Dies bietet Erwerbern die Möglichkeit, die Innenausstattung sowie die sanitären Anlagen nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und somit das Potenzial der Immobilie voll auszuschöpfen.

Die Wohnung wird über eine Gas-ZH aus 2005 beheizt.

Die Immobilie ist seit dem 1. April 2022 ungekündigt vermietet. Zum 1. Mai 2026 wurde eine Anpassung der Kaltmiete vereinbart, die sich dann auf monatlich 890 € beläuft (inklusive der dazugehörigen Garage).

- Kaufpreis Wohnung: 189.000 €
- Kaufpreis Garage: 10.000 €
- Gesamtkaufpreis: 199.000 €
- Mieteinnahmen: 890 € mtl. kalt
- Rendite: ca. 5,37 %
- keine Maklerprovision

Tel.: 015786877473

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Gundelfingen an der Donau verbindet eine gewachsene Infrastruktur mit einem hohen Freizeitwert. Die Wohnung liegt am Ortsrand, wodurch sowohl die tägliche Nahversorgung im Stadtkern als auch weitläufige Naherholungsgebiete in wenigen Minuten erreichbar sind. Die Anbindung an das regionale Straßennetz (B16) sowie den öffentlichen Nahverkehr ist als gut zu bewerten.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



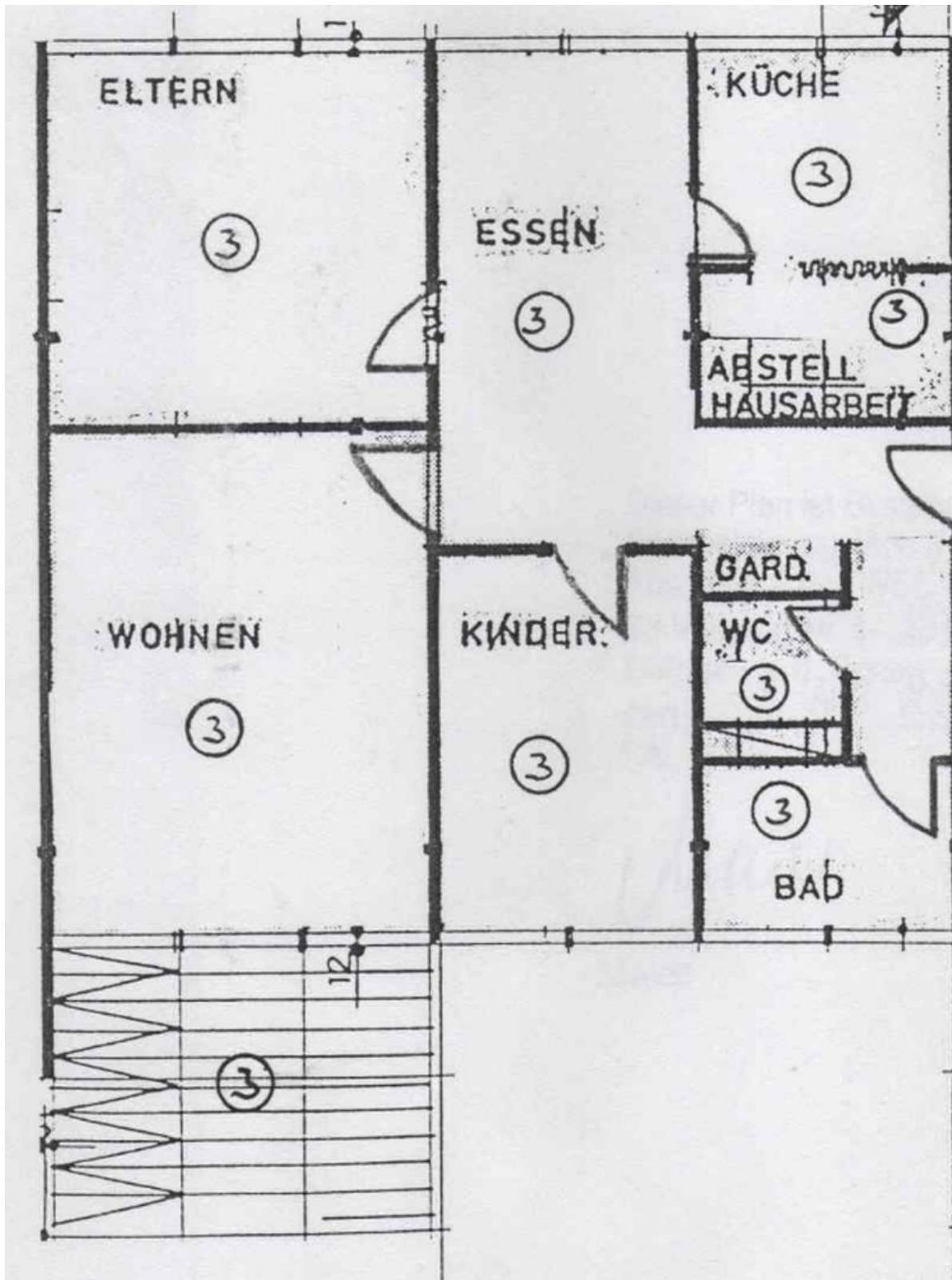
Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Essbereich

# Exposé - Grundrisse



Grundriss