



EXPOSÉ

*****Reserviert*** Investieren oder einziehen - Wohnung mit Stellplatz in bester Lage von Weißenhorn**



Top Kapitalanlage mit attraktiver Rendite

Solide Mieteinnahmen – langfristige Perspektive

Rendite. | Vermietet. | Gute Lage.

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 89264 Weißenhorn
Baujahr: 1961
Zimmerzahl: 2,5
Wohnfläche (ca.): 50,18 m²
Grundstücksfläche (ca.): 2.387 m²
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja
Energieausweis: Bedarfsausweis

**Kaufpreis
€ 195.000,-**

> Etagenwohnung

> Weißenhorn

> 2,5 Zimmer

> 50,18 m² Wohnfläche

> Objektnummer: FK-HAWIELA-282



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89264 Weißenhorn
Baujahr	1961
Zimmerzahl	2,5
Wohnfläche (ca.)	50,18 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	2.387 m ²
Kaufpreis	195.000,- €
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	74,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-07-26
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	B
Energieausweis Baujahr	1961
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Fernheizung
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57 %

Objektbeschreibung:

Diese charmante und gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1961 bietet eine wunderbare Kombination aus Wohnqualität, Werthaltigkeit und attraktiver Kapitalanlage.

Das Haus wurde über die Jahre hinweg regelmäßig instand gehalten, sodass sich die Wohnung heute in einem sehr ordentlichen und gepflegten Zustand präsentiert.

Herzstück der Wohnung ist die helle und großzügige Wohnküche, das viel Raum für Gemütlichkeit und gemeinsames Leben bietet. Die vorhandene Einbauküche ist funktional integriert und bietet alles, was man im Alltag benötigt.

Zusätzlich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen - perfekt für Paare, kleine Familien oder das Arbeiten im Homeoffice. Eines dieser Zimmer bietet direkten Zugang zum Balkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt und den Wohnraum angenehm erweitert.

Ein eigenes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Außenstellplatz.

Beheizt wird das Gebäude über Fernwärme; die Anlage wurde erst vor rund 10 Jahren erneuert und entspricht damit einem modernen Standard. Ein Aufzug ist nicht vorhanden, dafür befindet sich die Wohnung in einer angenehm ruhigen Lage im 3. Obergeschoss.

Besonders interessant für Kapitalanleger: Die Wohnung ist an einen jungen, zuverlässigen und solventen Mieter vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 1000 EUR inklusive Stellplatz und bietet eine attraktive, stabile Einnahmequelle mit sehr guter Renditeperspektive.

Eine wertbeständige Immobilie mit Charme, solider Substanz und sicherer Vermietbarkeit - ideal für Anleger, die ihr Kapital nachhaltig und sinnvoll investieren möchten.

Ausstattung:

Ausstattung & Highlights auf einen Blick:

- 2,5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss ohne Aufzug
- Baujahr 1961, laufend instand gehalten
- letzte Sanierungen vor ca. 10 Jahren (Fassade inkl. Wärmedämmung, Fenster, Böden, Bad)
- Großzügiges, helles Wohn- und Esszimmer
- Einbauküche (EBK) im Kaufpreis enthalten
- Balkon für entspannte Stunden im Freien
- Fernwärmeheizung (Anlage ca. vor 10 Jahren erneuert)
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Außenstellplatz mit Sondernutzungsrecht
- gemeinschaftliche Waschküche
- gemeinschaftlicher Fahrradraum
- große Grünanlage
- Hausanlage befindet sich direkt gegenüber dem Kreiskrankenhaus Weißenhorn

Kapitalanlage - Daten zur Vermietung:

> Etagenwohnung

> Weißenhorn

> 2,5 Zimmer

> 50,18 m² Wohnfläche

> Objektnummer: FK-HAWIELA-282



- vermietet
- Junger, solventer Mieter
- Kaltmiete: 1000 EUR monatlich (inkl. Stellplatz)
- Attraktive und stabile Rendite

Sehr gute Vermietbarkeit durch praktische Raumaufteilung und gefragte Größe

Lagebeschreibung:

Erleben Sie die Vielfalt von Weißenhorn, ein malerisches Städtchen vor den Toren von Neu-Ulm und Ulm.

Willkommen am perfekten Standort für Immobilieninteressenten, die nach einer ausgewogenen Mischung aus Komfort, Annehmlichkeiten und urbanem Flair suchen.

Die charmante historische Altstadt lädt zu entspannten Spaziergängen ein.

Ein ausgereiftes Kulturprogramm, viele sehenswerte Ecken und Parkanlagen, ein großes Freizeit- und Sportangebot, gesellige Feste und Märkte, mehrere Badeseen und natürlich die Donau - all das macht diese Kleinstadt im nahen Umkreis so lebenswert.

Herrlich eingebettet im Herzen von Weißenhorn, punktet die Immobilie durch eine hervorragende Verkehrsinfrastruktur. Die Bushaltestelle und die Bahnstation Weißenhorn nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Daher ist die Mobilität hier sowohl mit privaten als auch öffentlichen Verkehrsmitteln hervorragend. Der nächste internationale Flughafen ist der Flughafen Stuttgart, welcher in einer angemessenen Fahrzeit zu erreichen ist.

Die Dekan-Schmid-Straße 14-18 liegt zudem in der Nähe der Autobahnen, die Sie in alle Richtungen führen und somit reibungsloses und schnelles Pendeln ermöglichen. Besonders hervorzuheben ist die vielfältige Lokalisation in greifbarer Nähe, welche den Alltag erleichtern und bereichern.

Für die tägliche Versorgung und für kleine Shoppingausflüge sind Drogerien wie Müller und Dm in unmittelbarer Nähe. Der Einkaufsindex ist bemerkenswert hoch, was die Lage optimal für den täglichen Bedarf macht. Zudem sind Spielplätze und ein Kindergarten nur einen Steinwurf entfernt, was diese Adresse besonders für Familien attraktiv macht.

Weißenhorn ist darüber hinaus ein Ort, wo Gesundheit und Wohlbefinden an erster Stelle stehen. Mit einem Krankenhaus, allen Ärzten, naheliegenden Grünflächen wie der Schilleranlage oder dem Park und Spielplätzen können Sie hier die frische Luft genießen und die Seele baumeln lassen.

Die Community hier ist vielfältig und lebhaft mit einem ausgewogenen Mix

aus Jung und Alt. In dieser wachsenden und dynamischen Gemeinschaft finden Sie schnell Anschluss und fühlen sich einfach willkommen und integriert.

Sonstiges:

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.7.2028.
Endenergiebedarf beträgt 74.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Unsere persönliche Meinung

Wenn Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind oder als Investor eine attraktive Rendite erzielen möchten, dann investieren Sie hier gut und richtig.

Die Wohnung ist derzeit für 1.000 EUR Kaltmiete inklusive Außenstellplatz an einen solventen jungen Mieter vermietet und bietet somit eine solide Grundlage für nachhaltige und planbare Einnahmen.

Die zentrale Lage zur Innenstadt, Schulen und Kindergarten in bequemer Schlenderweite, das sichere Umfeld sowie die vielfältigen Möglichkeiten zum Spielen und Naturerleben sprechen sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger gleichermaßen an. Diese Kombination aus Lage, Vermietungssituation und Umfeld verleiht der Immobilie Stabilität und Zukunftsperspektive.

Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich eine wertbeständige Kapitalanlage in gefragter Lage.

Für weitere Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie uns gerne per E-Mail unter f.kayan@hawiela.de oder telefonisch unter 0176 81149035.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin - wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektbilder:

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Weißenhorn
- > 2,5 Zimmer

- > 50,18 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FK-HAWIELA-282



Außenansicht



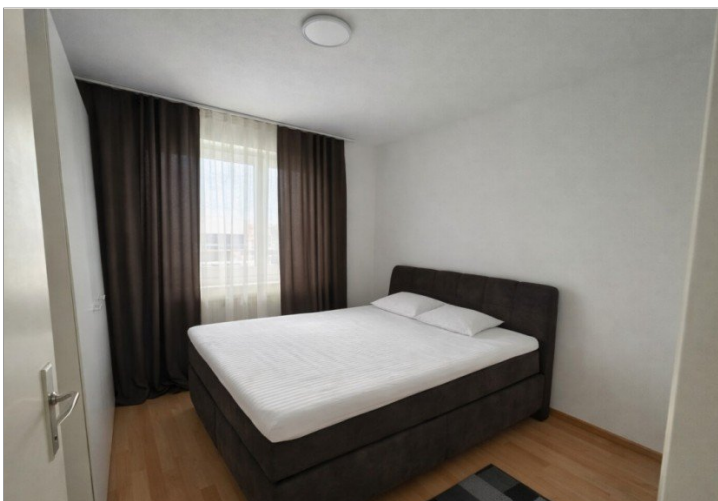
Wohnküche



Schlafzimmer



Badezimmer



Kinderzimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Weißenhorn
- > 2,5 Zimmer

- > 50,18 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FK-HAWIELA-282



Balkon

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Weißenhorn
- > 2,5 Zimmer

- > 50,18 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FK-HAWIELA-282



Grundriss

