

## Kapitalanlage in Süddeutschland - 3 Zimmer Wohnung mit großer Terrasse - 2,6% Rendite und eine sichere Geldanlage



### Preise & Kosten

Käufercourtage	3,57, Courtage inkl. MwSt.
Kaufpreis	€ 284.000,-
Hausgeld	€ 380,-
Stellplatzkaufpreis Garage	€ 15.000,-

### Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	75,78 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	75,78 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Anzahl Stellplätze	1
Alt-/Neubau	Altbau
Objekt ist vermietet	Ja

### Energieausweis

Gebäudeart	Wohnimmobilie
Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	12.09.2028

Energieverbrauchskennwert	113kWh/m <sup>2</sup> a
Endenergiebedarf	79
Warmwasser enthalten	Ja
Baujahr lt. Energieausweis	2011
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	12.09.2018
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Fernwärme

### Ausstattung

Bad	Wanne
Küche	Wohnküche
Heizungsart	Fernheizung

## Objektbeschreibung

Für diese exklusive, gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse in Ulm/Böfingen suchen wir einen Kapitalanleger.

Die Immobilie kann einzig nur an Kapitalanleger verkauft werden, da sie vermietet ist und ein Eigenbedarf im Mietvertrag ausgeschlossen wurde.

Allenfalls bei Umbau oder wirtschaftliche Verwertung wäre eine Kündigung mgl.

Zu der Wohnung zählen neben den drei schönen Zimmern nicht nur ein Badezimmer, sondern auch ein separates Gäste-WC.

Die Wohnung befindet sich in einem 1975 erbauten Haus und wird per Fernwärme beheizt. Hier gibt es 35Wohnungen.

Die Terrasse lädt zum Entspannen und Sonne tanken ein. Sie hat eine Größe von ca 18 m<sup>2</sup> und ist zum Süden ausgerichtet. Die Wohnung befindet sich in der ersten Wohnebene (UG) gleich über der Kelleretage und Garagenanlage. Die Garage wird mit 15.000 € zzgl. zum KP der Wohnung ausgewiesen. Die Anlage wurde 1975 errichtet und zuletzt 2011 modernisiert und 2019 renoviert.

Die Wohnung ist altersgerecht und wird von dem Sohn der langjährigen Mieterin genutzt.

Fußbodenbelag: buche Laminat

Fenster: Kunststofffenster weiß

Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich außerdem in der Wohnung.

In der Wohnanlage wurden 2019/2020 Modernisierungsmaßnahmen in der Anlage beschlossen, die einer Aufwertung der Wohnanlage zugute kommt, u.a. Erneuerung der Briefkasten- und Klingelanlagen.; Austausch der Hauseingangselemente mit wärmegeämmter Elementerneuerung, Erneuerung der Profilzylinder (Erhöhung der Sicherheit), Abdichtungen an Terrassen und Garagen....

Hinweis: die Wohnung ist vermietet - mtl. Einnahme 650€ inkl. 50€ Garage. Hinzu kommen durch den Mieter zu zahlende Nebenkosten in Höhe von z.Zt. 250€ für Hausmeister, Winterdienst, Biomüll, Allgmeinestrom, Gartenpflege, Versicherungen, Grundsteuer, Wasser, Abwasser..

## Lage

Die Immobilie liegt in Ulm/Böfingen, im Nordosten Ulms und ist durch seine Randlage an drei Seiten von Natur umgeben. Viele Grünflächen, Fuß- und Radwege durchweben unseren Stadtteil, so dass fast jedes Böfingener Ziel mit wenig Überqueren von Straßen, dafür aber mit dem Blick auf viele Bäume, Sträucher und Wiesen zu erreichen ist. Böfingen ist an die Innenstadt Ulms durch Staßenbahn (Linie 1) und Bus (Linie 4) fast rund um die Uhr angebunden. Damit werden Schülerbeförderung, Arbeitswege und natürlich auch private Fahrten regelmäßig und verlässlich gewährleistet.

## Ausstattung

vermietete Wohnung mit Einzelgarage  
 Bad mit Wanne  
 sep. WC  
 im Keller befindet sich ein Fahrradraum  
 Wasch-/Trockenkeller  
 Mieterkeller  
 große Terrasse zum Süden ausgerichtet mit Sonnenmarkise

## Sonstiges

Haftungsausschluss: Auch mit sorgfältiger Bearbeitung und Prüfung können Fehler passieren und Daten und Informationen unwissentlich falsch aufbereitet werden. Da es sich hier bei dem Wohnungsangebot um ein Angebot im Maklergemeinschaftsgeschäft handelt, kann der Untermakler auch keine Haftung für zugearbeitete Unterlagen und Angaben übernehmen. Wir haften nur für Vorsatz oder grobe Täuschung, und nicht für falsche Zuarbeit durch den Hauptmakler oder durch die Verkäuferseite. Daher ist eine Haftung auszuschließen. Daher können wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen. Ebenso wie das letzte Wort zum Verkauf der Eigentümer hat.

## Ansprechpartner

Sylvia Lampe  
 Sylvia Lampe Immobilien VV  
 Brandtstr. 18a  
 39114 Magdeburg

Durchwahl	+49 391 8108713
Mobil	+49 171 6363357
Zentrale	+49 391 8108713
Fax	+49 391 8112833
E-Mail	<a href="mailto:anfrage@lampe-immobilien.de">anfrage@lampe-immobilien.de</a>
Webseite	<a href="http://www.lampe-immobilien.de">www.lampe-immobilien.de</a>

## Anbieter

Sylvia Lampe Immobilien VV  
 Brandtstr. 18a  
 39114 Magdeburg

Zentrale	03918108713
Fax	03918112833
E-Mail	<a href="mailto:kontakt@lampe-immobilien.de">kontakt@lampe-immobilien.de</a>
Webseite	<a href="http://www.lampe-immobilien.de">www.lampe-immobilien.de</a>



