



## 89250 Senden

Investoren aufgepasst! Invest zum 20,6-fachen möglich!  
Wohn-und Gewerbeeinheit in Senden bei Neu-Ulm



**3.600.000 €**

Kaufpreis

**981 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1947 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**26**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Ralph Kraisy

Tel.: 0911 2477 500

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	981 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	949 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.947 m <sup>2</sup>
Zimmer	26
Stellplätze	21

### Zustand

Baujahr	1975
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	3.600.000 €
Aussen-Courtage	4,76 inkl. MwSt.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	09.10.2027
Baujahr (Haus)	1975
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	174.00
Primär-Energieträger	GAS



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- 50,8 % Wohnen und 49,2 % Gewerbe
- 981 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche Wohnen und 949 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche Gewerbe
- 2 und 3 Zimmerwohnungen von 26 m<sup>2</sup> bis 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 21 Stellplätze
- durchschnittliche Miete Wohnen 8,27 €/m<sup>2</sup> bei Neuvermietung in den letzten 12 Monaten 9,35 €/m<sup>2</sup>
- durchschnittliche Miete Gewerbe 5,54 €/m<sup>2</sup>
- Miete Stellplätze 46,00 EUR/mtl.



## Beschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses 1975 in Massivbauweise hergestellte Ensemble anbieten zu können. Das Wohn- und Geschäftshaus erstreckt sich über die Ulmer- und Fuggerstraße unweit des Möbelhauses Innhofer.

Neben den 16 Wohneinheiten befinden sich im Haus noch zwei Gewerbeeinheiten. Die Wohneinheiten verfügen über nach Süden und Westen ausgerichtete Balkone. Alle Wohnungen sowie die Gewerbeeinheiten sind voll vermietet. Die Wohnungen haben durchschnittliche Wohnungsgrößen von 61,3 m<sup>2</sup> und 2-3 Zimmer. Die Jahresnettokaltmiete im Bereich Wohnen beträgt aktuell 99,37 TEUR p.a. Die Jahresnettokaltmiete für den Gewerbebereich beläuft sich auf 63,7 TEUR p.a. und die Stellplätze erzielen 11,0 TEUR p.a. in Summe beträgt die Jahresnettokaltmiete 174,07 TEUR.

Das Gebäude ist unterkellert, hier befinden sich die Tiefgaragenstellplätze sowie die Kellerabteile der Wohnungen. 95% der Stellplätze sind aktuell vermietet. Das Haus wird von einem Hausmeisterdienst und einer Hausverwaltung betreut und verwaltet.

Für weitere Fragen wenden Sie sich gerne direkt an uns. Besichtigungstermine im Gemeinschaftseigentum könnten kurzfristig ermöglicht werden. Für Besichtigungen bei den Mietern wäre etwas Vorlauf zwecks Terminabstimmung nötig. Gerne können Sie bei näherem Interesse vorher die Due Diligence Prüfung durchführen und im Anschluss die Besichtigungen mit den Mietern planen.

## Lage

Es gibt viele Vorteile, in der Stadt Senden zu leben:

**Gute Verkehrsanbindung:** Senden liegt verkehrsgünstig zwischen den Städten Ulm und Neu-Ulm und ist über die Autobahnen A7 und A8 gut zu erreichen. Dies bietet Bewohnern eine einfache Anbindung an andere Städte und Regionen in Bayern und darüber hinaus.

**Attraktive Wohngegenden:** Senden bietet eine Vielzahl von Wohngebieten, von ruhigen Vororten bis hin zu lebhaften Stadtvierteln. Je nach persönlichen Vorlieben und Bedürfnissen finden Einwohner hier passende Wohnmöglichkeiten.

**Gute Infrastruktur:** Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Arztpraxen und anderen Dienstleistungen, die das tägliche Leben erleichtern.

**Naturnähe:** Senden liegt inmitten einer malerischen Landschaft mit zahlreichen Parks, Grünflächen und Naherholungsgebieten. Dies bietet Einwohnern die Möglichkeit, die Natur zu genießen und Outdoor-Aktivitäten wie Spaziergänge, Radfahren oder Picknicks zu unternehmen.

**Kulturelles Angebot:** Die Stadt bietet ein vielfältiges kulturelles Angebot mit verschiedenen Veranstaltungen, Konzerten, Theateraufführungen und Festivals, die das ganze Jahr über stattfinden.

**Familienfreundlichkeit:** Senden ist eine familienfreundliche Stadt mit einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche sowie einem breiten Angebot an Betreuungseinrichtungen und Schulen.

**Wirtschaftliche Chancen:** In Senden gibt es verschiedene Arbeitsplätze in verschiedenen Branchen, was Bewohnern gute wirtschaftliche Perspektiven bietet.



Fazit: Senden ist eine lebenswerte und liebevolle Stadt im Herzen des schwäbischen Landkreises Neu-Ulm und bietet seinen Bewohner alle wichtigen Themen, um sich hier Zuhause zu fühlen!

## Sonstige Angaben

---

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienexperten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)





























