

Senden

# Familienfreundliche DHH in idyllischer und ruhiger Lage

Objektnummer: 23069026



KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 288 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23069026 - 89250 Senden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23069026 - 89250 Senden

## Auf einen Blick

Objektnummer	23069026	Kaufpreis	469.000 EUR
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	gepflegt
Zimmer	6.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1993		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 23069026 - 89250 Senden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	87.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.11.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23069026 - 89250 Senden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23069026 - 89250 Senden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23069026 - 89250 Senden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23069026 - 89250 Senden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23069026 - 89250 Senden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23069026 - 89250 Senden

## Die Immobilie



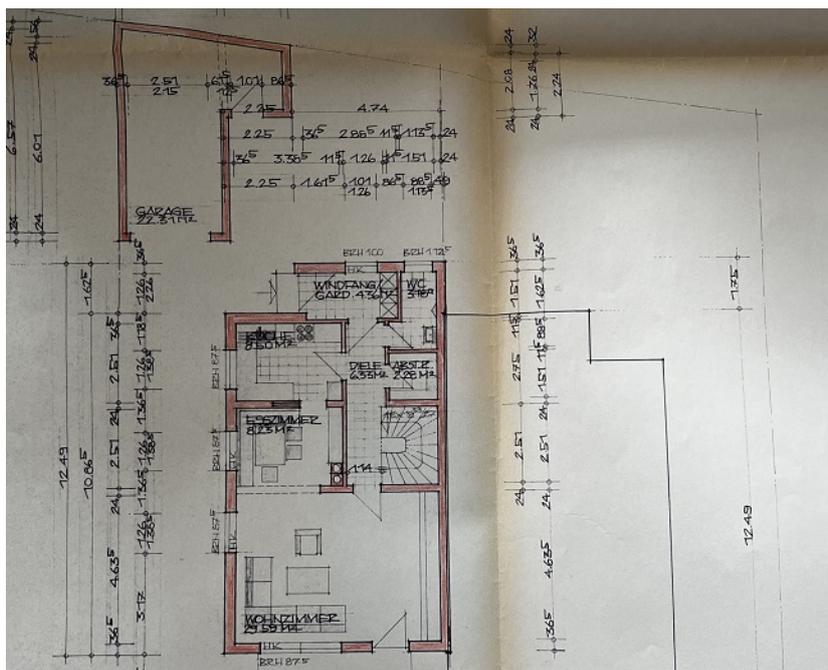
Objektnummer: 23069026 - 89250 Senden

## Die Immobilie



Objektnummer: 23069026 - 89250 Senden

# Die Immobilie







Objektnummer: 23069026 - 89250 Senden

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)



**VP VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung  
berechnen

Objektnummer: 23069026 - 89250 Senden

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0731 - 97 73 89 0



Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

[www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)

Objektnummer: 23069026 - 89250 Senden

## Ein erster Eindruck

Die sehr gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1993 steht auf einem ca. 288 m<sup>2</sup> großen Grundstück und besteht aus einer Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup>. Das Haus bietet insgesamt 6 Zimmer und ist ideal für Familien mit Platzbedarf oder Paare, die viel Wohnraum benötigen und in ruhiger Lage wohnen möchten. Im Erdgeschoss befindet sich eine Einbauküche, die durch eine Schiebetür mit dem großzügigen Ess- und Wohnbereich verbunden ist. Ein Schwedenofen sorgt für natürliche Wärme in der ganzen Etage. Auf der Terrasse mit Garten, die man vom Wohnbereich aus betritt, kann man in der Morgensonne frühstücken. Außerdem ist auf dieser Ebene ein Gäste-WC und eine Speisekammer. Das Obergeschoss verfügt über drei Zimmer, ein Bad und einen Balkon. Alle Räume sind lichtdurchflutet und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Ein weiteres Zimmer mit begehbarem Kleiderschrank und ein Abstellraum befinden sich im Dachgeschoss. Ein individuell gestaltbarer Hobbyraum im Untergeschoss, ein Vorratsraum, eine Waschküche mit Dusche, ein weiterer Kellerraum sowie der Heizungsraum runden diese Immobilie auf. Die Zentralheizung sorgt für eine komfortable Beheizung des Hauses. Alles in allem bietet diese gepflegte Doppelhaushälfte ausreichend Platz für Wohnträume. Der schön angelegte Garten sowie die idyllische und dennoch verkehrsgünstige Lage machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot. Im Außenbereich erreicht man bequem die Garage und kann zusätzlich zwei Stellplätze nutzen. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieses Hauses.

Objektnummer: 23069026 - 89250 Senden

## Ausstattung und Details

- 2013 Fassade gestrichen
- EBK mit elektrischen Geräten
- weiße Fliesen in Bad und Flur
- Parkett und Laminat
- Holzdecken in Wohnzimmer, Bad und Treppenhaus
- begehbare Schrank in Schlafzimmer und DG
- Speisekammer
- Kabelanschluss in jedem Zimmer
- Fußbodenheizung im Bad
- Dusche im Keller
- Garage (Länge 7m)
- Anbau für Holz usw. mit Stromanschluss
- Starkstromanschluss im Keller und Außenbereich (z.B. für E-Autos)
- Leerrohre für Solaranlage (DG)
- Ofenanschluss im Hobbyraum
- vorhandener Saunaanschluss im Keller

Objektnummer: 23069026 - 89250 Senden

## Alles zum Standort

Senden bietet eine einzigartige Kombination aus Stadt- und Naturnähe. Nur wenige Autobahnminuten von Ulm entfernt wohnt man inmitten eines einzigartigen Naherholungsgebietes mit Wäldern und Seen. Nicht umsonst verzeichnet Senden ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf mittlerweile über 23.000 Einwohner. Die Stadt bietet hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, die auch von den Ulmern gerne genutzt werden. Zahlreiche Märkte beleben die Innenstadt. Ein gut ausgebautes Radwegenetz führt Naturliebhaber direkt zu idyllisch gelegenen Badeseen oder in die ausgedehnten Illerwälder. Für einen kurzen Spaziergang liegt ein gepflegter Stadtpark direkt vor der Haustür. Ein reges Vereinsleben bietet kulturell, sportlich oder gesellschaftlich Interessierten ein breites Betätigungsfeld. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Kindergärten und Grundschulen sowie eine Haupt- und Wirtschaftsschule befinden sich vor Ort. Die Regionalbahn bringt Sie schnell und bequem von Weißenhorn über Senden zum Ulmer Hauptbahnhof.

Objektnummer: 23069026 - 89250 Senden

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.11.2033. Endenergieverbrauch beträgt 87.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. 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 Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23069026 - 89250 Senden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marion Leplat

---

Turm-gasse 13 Ulm  
E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)