

Senden

# Living & Feeling Good: Spacious semi-detached house with 6 rooms in the heart of Senden

*Property ID: 24069016*



---

PURCHASE PRICE: 897.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 174 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 273 m<sup>2</sup>

---

Property ID: 24069016 - 89250 Senden

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 24069016 - 89250 Senden**

## At a glance

Property ID	24069016	Purchase Price	897.000 EUR
Living Space	ca. 174 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	6	Construction method	Timber frame
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bathrooms	2		
Year of construction	2021		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24069016 - 89250 Senden

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	11.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.11.2032	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2021

Property ID: 24069016 - 89250 Senden

## The property



Property ID: 24069016 - 89250 Senden

## The property



Property ID: 24069016 - 89250 Senden

## The property



Property ID: 24069016 - 89250 Senden

## The property



Property ID: 24069016 - 89250 Senden

## The property



Property ID: 24069016 - 89250 Senden

## The property



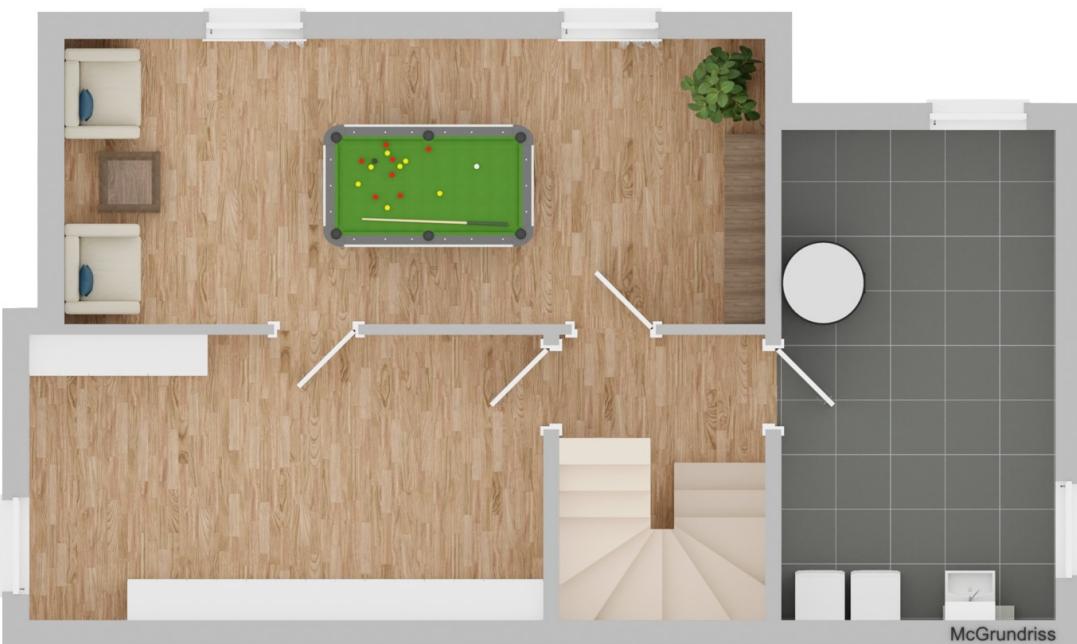
Property ID: 24069016 - 89250 Senden

## The property



Property ID: 24069016 - 89250 Senden

## The property



Property ID: 24069016 - 89250 Senden

## The property



Property ID: 24069016 - 89250 Senden

## The property



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

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)

Property ID: 24069016 - 89250 Senden

## The property

VON POLL  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkt 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)

**Property ID: 24069016 - 89250 Senden**

## The property



### 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**

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

**Property ID: 24069016 - 89250 Senden**

## A first impression

This spacious semi-detached house, located in a quiet area of Senden's town center, was built in 2021 and offers approximately 174 m<sup>2</sup> of living space on a roughly 273 m<sup>2</sup> plot, providing ample room for your living ideas. The property features a total of six rooms spread over three levels and offers exceptional living comfort thanks to its high-quality finishes. It is ideal for families or couples who require plenty of space. The house is entered via a hallway with a guest WC and storage room. The bright, open-plan living and dining area, with access to the paved terrace, is the heart of the home. Here, there is plenty of space for entertaining family and friends. The kitchen, perfect for cooking, is accessible from the living and dining area. Floor-to-ceiling windows and hardwood floors lend the room a warm and inviting atmosphere. Upstairs, there are three light-filled and generously sized rooms, offering plenty of space for individual design. This floor is completed by a bathroom with a bathtub and shower, as well as a storage room. A highlight of this semi-detached house is the studio apartment on the top floor. It can be used as a self-contained apartment. A further room and a bathroom with a shower complete this level. The basement, equipped with underfloor heating, offers further interesting possibilities. In addition to a large storage room and a laundry room, there is a large room that could be used, for example, as an office/hobby room or a space for teenagers. The well-maintained garden in front of the house, with a small terrace, is sure to become the family's favorite spot. A garage space and an additional outdoor parking space complete the property. Have we piqued your interest? We look forward to your inquiry. Please understand that only inquiries with complete contact details (name, address, telephone number, email address) can be processed.

**Property ID: 24069016 - 89250 Senden**

## Details of amenities

- Effizienzhaus 40
- Nachhaltige Holzständerbauweise mit Massivholzdecken
- Keller in Massivbauweise
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Zentrales Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, sowie dem UG
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Elektrische Rollläden
- Elektrische Markisen an der Terrasse
- Dreischicht-Fertigparkett
- Fliesenformat bis zu 30 cm x 60 cm
- Sanitärausstattung von Villeroy & Boch
- Armaturen von Hans Grohe
- OG: Handtuchheizkörper im Bad und ebenerdige Dusche
- DG: ebenerdige Dusche

**Property ID: 24069016 - 89250 Senden**

## All about the location

Senden bietet eine einzigartige Kombination aus Stadtnähe und Natur. Man wohnt inmitten eines einzigartigen Naherholungsgebietes mit Wäldern und Seen, nur wenige Autobahnminuten von Ulm entfernt. Nicht umsonst verzeichnet die Stadt Senden ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf mittlerweile über 23.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Auch für die Bevölkerung der Region bietet die Stadt hervorragende Einkaufsmöglichkeiten. Die Innenstadt wird durch zahlreiche Märkte belebt. Zu idyllisch gelegenen Badeseen oder in die ausgedehnten Illerwälder führt ein gut ausgebautes Radwegenetz. Kulturell, sportlich oder gesellschaftlich Interessierten bietet ein reges Vereinsleben ein breites Betätigungsfeld. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Vor Ort befinden sich Kindergärten und Grundschulen sowie eine Haupt- und Wirtschaftsschule. Der Ulmer Hauptbahnhof ist mit der Regionalbahn von Weißenhorn über Senden schnell und bequem zu erreichen. Über die B28 erreichen Sie in kürzester Zeit die Bundesautobahn A7.

**Property ID: 24069016 - 89250 Senden**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.11.2032.

Endenergiebedarf beträgt 11.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.11.32

Endenergiebedarf beträgt 11,70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom-Mix.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**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,



VON POLL  
REAL ESTATE

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 24069016 - 89250 Senden**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marion Leplat

---

Turmgasse 13, 89073 Ulm  
Tel.: +49 731 - 97 73 89 0  
E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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