

Senden

# Familienfreundliche DHH in idyllischer und ruhiger Lage

????????? ??????????: 23069026



???? ??????: 469.000 EUR • ??????????: ca. 145 m<sup>2</sup> • ??????????: 6.5 • ??????? ??: 288 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 23069026 - 89250 Senden

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 23069026 - 89250 Senden

?? ??? ??????

???????? ??????????	23069026	????? ???????	469.000 EUR
????????????	ca. 145 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	6.5		
?????????????? ??? ????????????	4	?????????? ????????????????	?????????
????????????	1	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	1993	??????	
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????	????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 23069026 - 89250 Senden

????????????? ???? ??????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	?????????????	?????????????	
????? ????????????	GAS	?????????	87.30 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	13.11.2033	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		?????????????	C
????? ????????????	???????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 23069026 - 89250 Senden

?? ?????????



???????? ??????????: 23069026 - 89250 Senden

?? ?????????



???????? ??????????: 23069026 - 89250 Senden

?? ?????????



???????? ??????????: 23069026 - 89250 Senden

?? ?????????



???????? ??????????: 23069026 - 89250 Senden

?? ?????????



???????? ??????????: 23069026 - 89250 Senden

?? ?????????



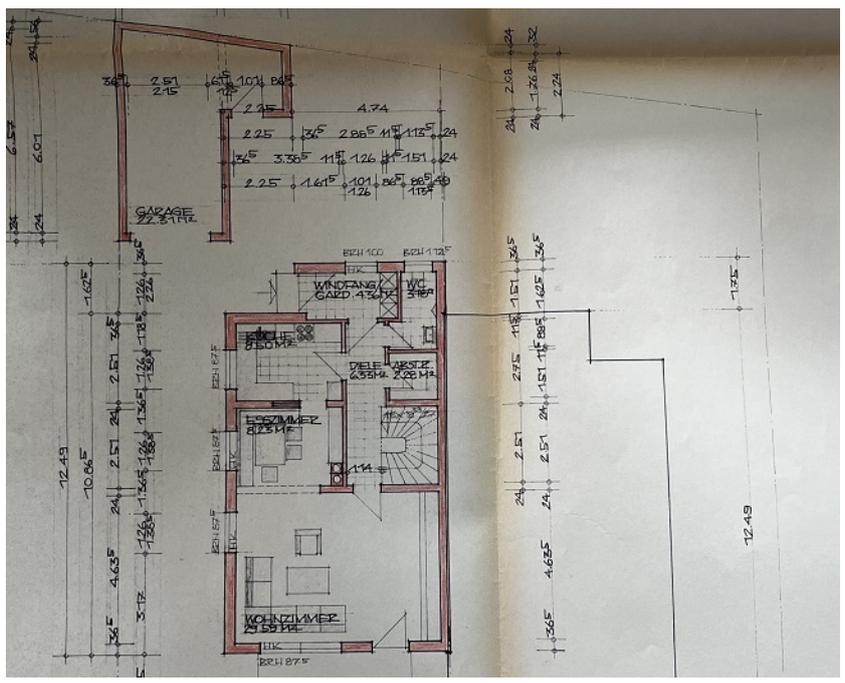
???????? ??????????: 23069026 - 89250 Senden

?? ?????????



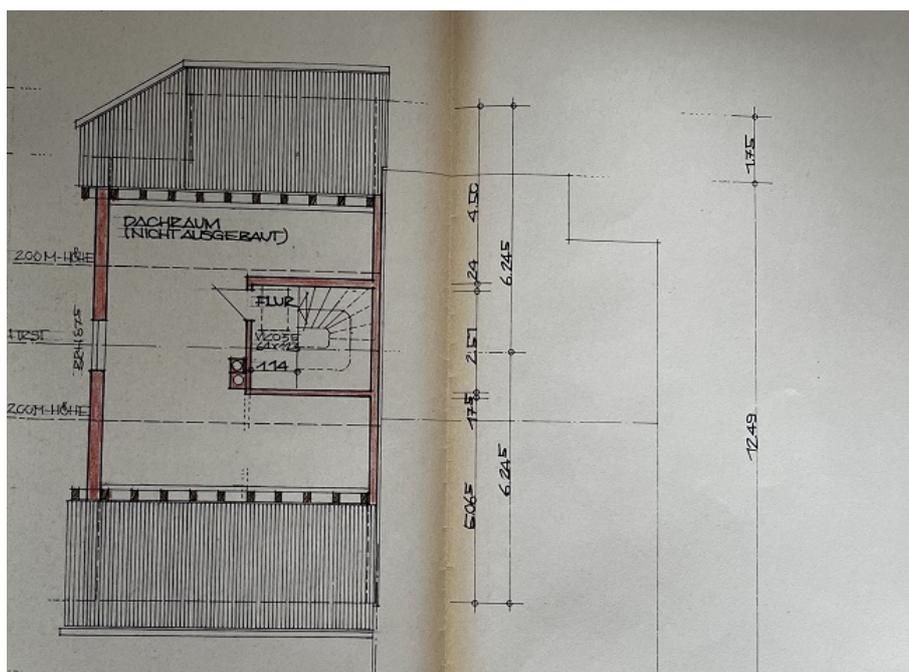
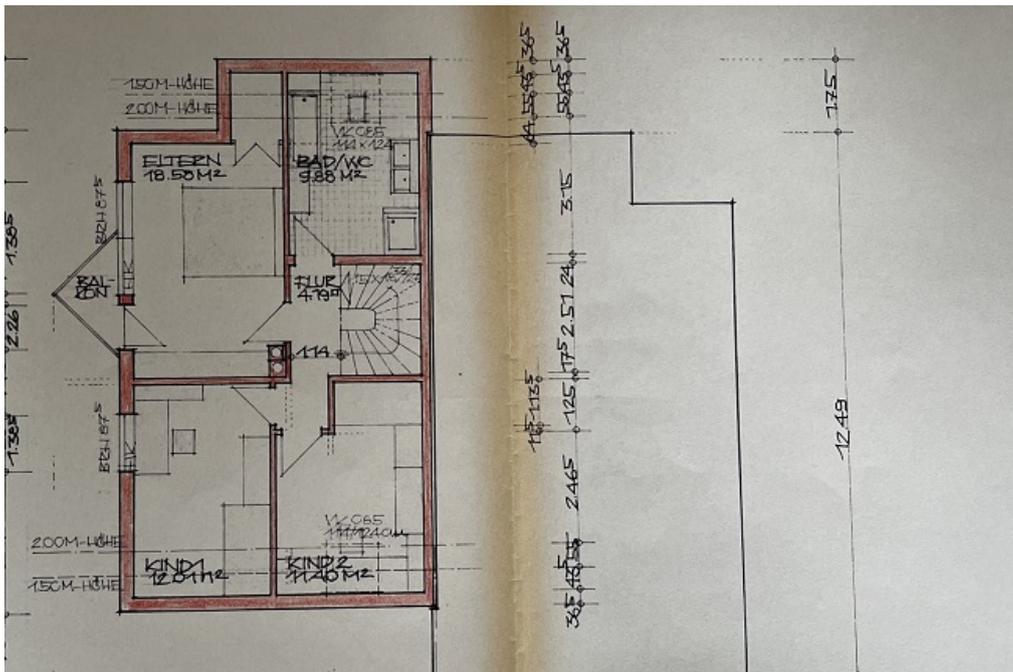
???????? ?????????: 23069026 - 89250 Senden

?? ?????????



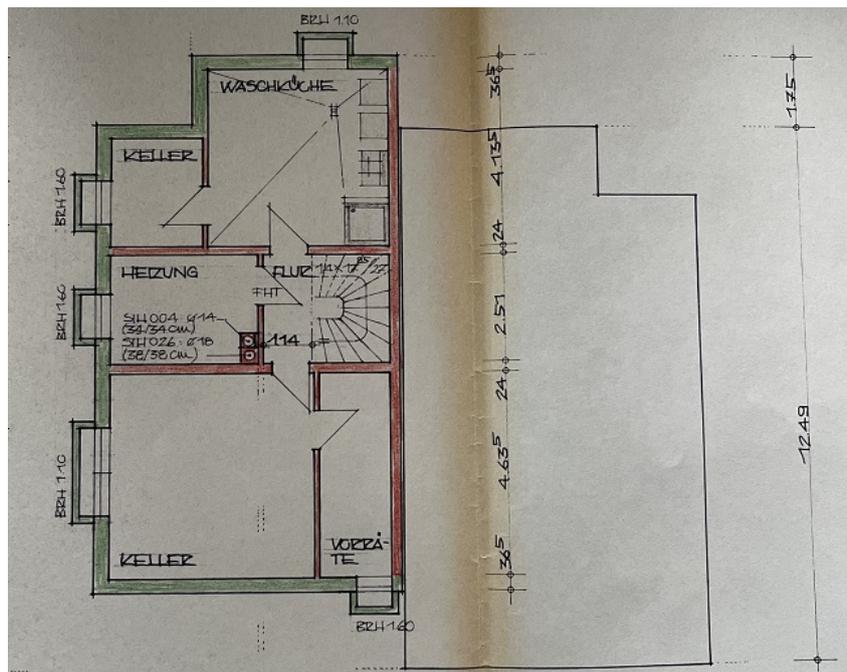
???????? ?????????: 23069026 - 89250 Senden

?? ?????????



???????? ??????????: 23069026 - 89250 Senden

?? ?????????



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

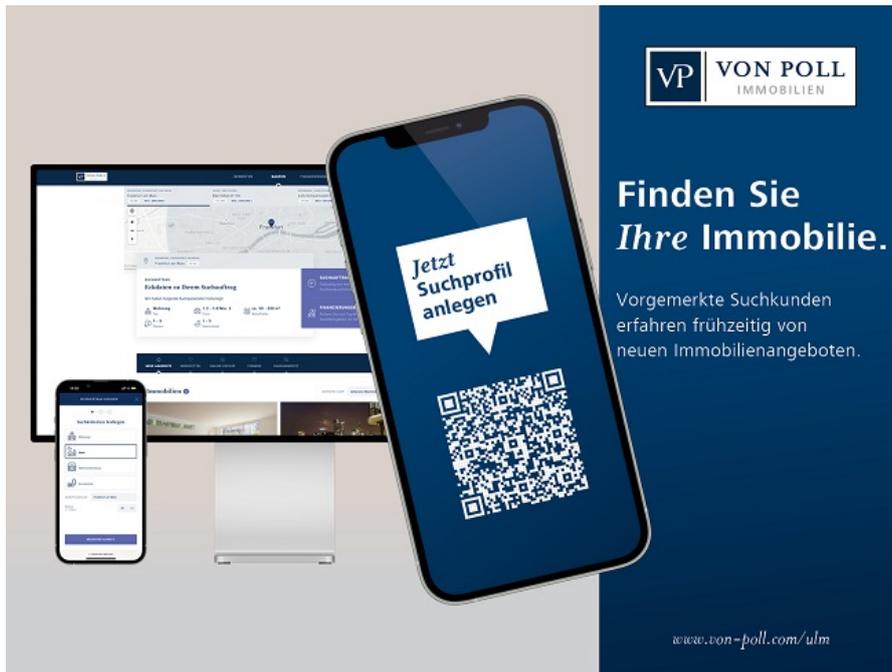
Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0731 - 97 73 89 0

???????? ??????????: 23069026 - 89250 Senden

?? ?????????



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*Jetzt Suchprofil  
anlegen*

[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.

*Finanzierung  
berechnen*

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

???????? ??????????: 23069026 - 89250 Senden

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



## 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)

??????? ???????: 23069026 - 89250 Senden

??? ?????? ???????????

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 Wohnräume. 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.

???????? ??????????: 23069026 - 89250 Senden

????????????????? ??? ???? ?????

- 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

??????? ????????: 23069026 - 89250 Senden

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 23069026 - 89250 Senden

?????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 23069026 - 89250 Senden

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)