Senden

# Wohnen & Wohlfühlen: Großzügige Doppelhaushälfte mit 6 Zimmern im Herzen von Senden

***Property ID: 24069016***

**PURCHASE PRICE:** 897.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 174 m² • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 273 m²

**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 |
| Living Space | ca. 174 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 6 |
| Bedrooms | 5 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 2021 |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 897.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new |
| Construction method | Timber frame |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen |

**Property ID: 24069016 - 89250 Senden**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | ELECTRICITY |
| Energy certificate valid until | 28.11.2032 |
| Power Source | Air-to-water heat pump |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 11.70 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | A+ |
| 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**

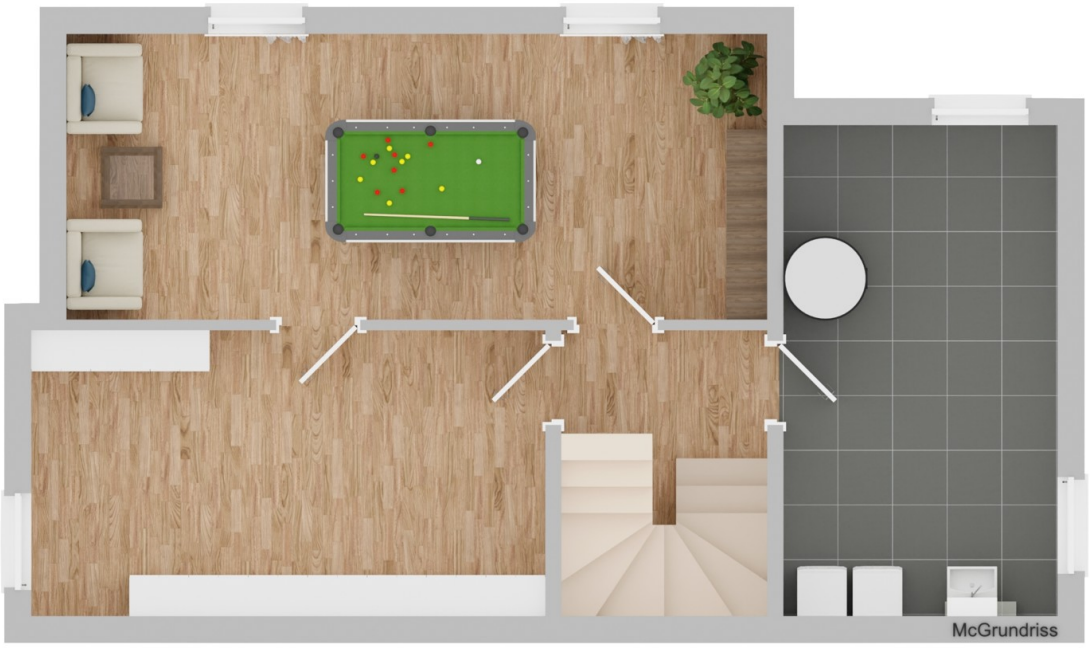
# The property

**Property ID: 24069016 - 89250 Senden**

# The property

**Property ID: 24069016 - 89250 Senden**

# The property



Property ID: 24069016 - 89250 Senden

# The property

**Property ID: 24069016 - 89250 Senden**

# The property

**Property ID: 24069016 - 89250 Senden**

# The property

**Property ID: 24069016 - 89250 Senden**

# A first impression

Diese großzügige Doppelhaushälfte in ruhiger Lage von Senden, Stadtmitte, wurde im Jahr 2021 erbaut und bietet Ihnen auf ca. 174 m² Wohnfläche und einem ca. 273 m² großen Grundstück viel Platz für neue Wohnideen.
Die Immobilie verfügt über insgesamt 6 Zimmer auf 3 Ebenen und bietet durch ihre hochwertige Ausstattung den besten Wohnwert.
Sie ist ideal für Familien oder Paare mit viel Platzbedarf.

Die Immobilie wird über eine Diele mit Gäste-WC und Abstellraum betreten.
Der helle, offene Wohn- und Essbereich, mit Zugang zur gepflasterten Terrasse, ist das Herzstück des Hauses.
Hier ist viel Raum für gesellige Abende mit Familie und Freunden.
Der Küchenbereich, welcher zum Kochen einlädt, ist durch den Wohn- und Essbereich zu erreichen.
Die bodentiefen Fenster und die Echtholzböden verleihen dem Raum eine warme, einladende Atmosphäre.

Im Obergeschoss befinden sich 3 lichtdurchflutete und großzügig gestaltete Zimmer, die durch viel Platz zur individuellen Gestaltung einladen.
Abgerundet wird diese Etage durch ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, sowie einen Abstellraum.

Ein Highlight der Doppelhaushälfte ist das Studio im Dachgeschoss.
Es kann als Einliegerwohnunng genutzt werden.
Ein weiteres Zimmer und ein Bad mit Dusche vervollständigen diese Ebene.

Das mit Fußbodenheizung ausgestattete Untergeschoss bietet weitere interessante Möglichkeiten.
Neben einem großen Abstellraum und einer Waschküche gibt es einen großen Raum, der beispielsweise als Büro/Hobbyraum oder als ein Reich für Jugendliche genutzt werden könnte.

Der gepflegte Garten vor dem Haus mit einer kleinen Terrasse wird sicher zum Lieblingsplatz der Familie.

Ein Garagenstellplatz und ein Außenstellplatz vervollständigen die Immobilie.

Haben wir ihr Interesse geweckt ?

Wir freuen uns über Ihre Kontaktanfrage. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail-Adresse) bearbeitet werde können.

**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/(m²*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/(m²*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,

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.

**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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com