Göttfried Immobilien

EXPOSÉ

++ NATURIDYLLE PUR ++Charmantes Bauernhaus mit 960 m² Grundstück, Bachlage & viel Privatsphäre



ECKDATEN

Objektart: Bauernhaus

Adresse: 89250 Senden

Baujahr: 1940

Letzte Modernisierung: 2004

Zimmerzahl: 7

Wohnfläche (ca.): 163 m²

Grundstücksfläche (ca.): 915 m²

Anzahl Etagen: 2

Garage: ja

Kaufpreis € 775.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40 ° 89250 Senden ° Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

Eckdaten

> Bauernhaus
> Senden
> 7 Zimmer
> 163 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11396



Objekteckdaten:

Objektart	Bauernhaus
Adresse	89250 Senden
Baujahr	1940
Letzte Modernisierung	2004
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	163 m²
Grundstücksfläche (ca.)	915 m²
Kaufpreis	775.000,- €
Anzahl Etagen	2
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Garage, Carport
Carport	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieverbrauchskennwert	117,10 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-10-31
Energieausweis gültig bis	30.10.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1940
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Gartenfläche (ca.)	500 m²
Schlafzimmer	6
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Ausstattung	STANDARD
Abstellraum	ja
Zustand	vollsaniert

bezugsfrei ab	nach Absprache
Provision für Käufer	3% zzgl. 19% MwSt

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40 ° 89250 Senden
Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

Eckdaten

> Bauernhaus
> Senden
> 7 Zimmer
> 163 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11396



Objektbeschreibung:

Ein Zuhause mit Geschichte, Charakter und einem ganz besonderen Wohlfühlambiente!

Dieses charmante Bauernhaus aus dem Jahr 1940 vereint den unverwechselbaren Charakter eines traditionellen Landhauses mit dem Komfort umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen. Eingebettet in eine naturnahe Umgebung und doch stadtnah gelegen, bietet diese Immobilie mit ihrem außergewöhnlich großzügigen Grundstück von ca. 960 m² einen besonderen Rückzugsort für alle, die Ruhe, Privatsphäre und ein naturnahes Wohngefühl zu schätzen wissen.

Ein besonderes Highlight ist die idyllische Grundstückslage: Direkt an einem Bach gelegen, mit lediglich einem unmittelbar angrenzenden Nachbarn und einem Garten, der sich zu einer unbebaubaren Grünzone hin öffnet, genießen Sie hier ein hohes Maß an Privatsphäre. Der weitläufige Garten bietet reichlich Platz zum Entspannen, Spielen, Gärtnern oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Die angrenzenden Grünflächen und das sanfte Plätschern des Baches verleihen dem Anwesen eine ganz besondere Atmosphäre.

Auch der Außenbereich begeistert mit liebevollen Details und außergewöhnlichen Besonderheiten. Ein historisch anmutender, gemauerter Brunnen, ausgestattet mit einer manuellen sowie einer elektrischen Pumpe, unterstreicht den ursprünglichen Charme des Anwesens. Ein weiteres Highlight ist der holzbefeuerte Backofen im Garten, der vielfältige Möglichkeiten zum Backen bietet - von frischem Brot bis hin zu knusprigen Pizzen wie aus dem italienischen Restaurant, die bei Temperaturen von bis zu 500 °C in nur etwa vier Minuten gelingen. Hier werden laue Sommerabende und gesellige Zusammenkünfte zu einem besonderen Erlebnis.

Viel Platz für individuelle Wohnideen

Das Bauernhaus erstreckt sich über zwei Wohnebenen und bietet mit insgesamt sieben Zimmern vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im Erdgeschoss stehen vier Zimmer zur Verfügung, während das Dachgeschoss mit drei weiteren Zimmern zusätzlichen Raum für die individuellen Bedürfnisse seiner Bewohner bietet. Ob als großzügiges Familienzuhause, mit separaten Arbeitsbereichen oder als Rückzugsort für Gäste - die vorhandene Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten.

Im Jahr 2004 wurde das Gebäude einer umfassenden Sanierung unterzogen, bei der wesentliche bauliche und technische Bereiche modernisiert wurden. Im Zuge dieser Maßnahmen wurde das Dach vollständig erneuert und mit einer 140 mm starken Aufdachdämmung versehen. Die bestehenden Holzfenster wurden überwiegend fachgerecht instand gesetzt und aufgearbeitet, während einzelne Fenster durch Kunststofffenster ersetzt wurden. Die meisten Fenster verfügen zudem über praktische Insektenschutzgitter. Ergänzend wurden Vorbaurollläden installiert. Sämtliche Außenwände erhielten eine zusätzliche, 30 mm starke Innendämmung.

Auch die Gebäudetechnik wurde im Rahmen der Sanierung umfangreich überarbeitet. Hierzu zählen die Erneuerung der Ölheizung und der Wasserleitungen sowie die teilweise Modernisierung der Elektroinstallation. Darüber hinaus wurden das Badezimmer und die Bodenbeläge erneuert.

Das Dachgeschoss bietet zusätzliches Gestaltungspotenzial: Während die grundlegenden Sanierungsmaßnahmen bereits erfolgt sind und sämtliche Räume über installierte Heizkörper verfügen, stehen hier noch abschließende Innenausbauarbeiten an. Insbesondere Wand- und Bodenbeläge sowie die Endmontage der Elektro- und Sanitärausstattung müssen noch fertiggestellt werden. Dadurch eröffnet sich den zukünftigen Eigentümern die attraktive Möglichkeit, diese Räume nach ihren persönlichen Vorstellungen und individuellen Wohnwünschen zu vollenden.

Das Gebäude ist lediglich in einem kleinen Teilbereich unterkellert. Hier befindet sich unter anderem der Heizöltank mit einem Fassungsvermögen von ca. 2.600 Litern.

Für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum stehen eine Garage sowie ein Carport zur Verfügung. Eine weitere Blechgarage auf dem Grundstück dient derzeit als praktischer Abstellraum für Gartengeräte und Zubehör.

Dieses Bauernhaus überzeugt nicht durch gewöhnliche Standards, sondern durch seine individuelle Ausstrahlung, die umfangreichen bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen und vor allem durch seine außergewöhnliche Lage. Das großzügige Grundstück, die unmittelbare Nähe zum Bach, die angrenzende Grünzone und die liebevoll gestalteten Außenbereiche schaffen eine Wohnqualität, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Wer ein Zuhause mit Geschichte, viel Freiraum und der Möglichkeit zur persönlichen Entfaltung sucht, findet hier eine Immobilie mit Charakter und besonderem Charme.

Ausstattung:

-Umfassend saniert im Jahr 2004
-Ca. 160 m² Wohnfläche, 7 Zimmer
-Dach vollständig erneuert inkl. 140 mm Aufdachdämmung
-Außenwände mit zusätzlicher Innendämmung
-Ölzentralheizung und gemütlicher Kachelofen
-Überwiegend restaurierte Holzfenster, teilweise Kunststofffenster
-Dachgeschoss noch mit weiteren Fertigstellungsarbeiten
-Großzügiges Grundstück mit ca. 960 m² (Bodenrichtwert 575,- EUR/m² =

-ca. 550.000,- EUR Grundstückswert)

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40 ° 89250 Senden
Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

Eckdaten

> Bauernhaus
> Senden
> 7 Zimmer
> 163 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11396



-Idyllische Bachlage mit viel Privatsphäre
-Gemauerter Gartenbrunnen und Holz-Ofen
-Garage, Carport und zusätzlicher Geräteschuppen

Lagebeschreibung:

Idyllische Lage, viel Privatsphäre und die Natur direkt vor der Haustür!

Die Immobilie befindet sich 89250 Senden und überzeugt durch ihre besonders reizvolle Lage in unmittelbarer Nähe zur Natur. Hier genießen Sie die Ruhe und den Freiraum einer gewachsenen Wohnumgebung, ohne auf die Vorzüge einer gut erschlossenen Stadt verzichten zu müssen.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zu den weitläufigen Grün- und Waldflächen. Bereits nach etwa 250 Metern erreichen Sie einen Zugang zu einem Naturschutzgebiet, welches zu ausgedehnten Spaziergängen, erholsamen Joggingrunden oder täglichen Ausflügen mit dem Vierbeiner einlädt. Ob sportlicher Ausgleich am Morgen oder entspannte Stunden in der Natur - hier beginnt die Erholung praktisch vor der eigenen Haustür.

Das Grundstück selbst unterstreicht den besonderen Charakter dieser Wohnlage. Direkt an einem Bach gelegen, mit lediglich einem unmittelbaren Nachbarn und einem Garten, der sich zu einer unbebaubaren Grünzone hin öffnet, bietet das Anwesen ein außergewöhnliches Maß an Ruhe, Freiraum und Privatsphäre.

Gleichzeitig profitieren die zukünftigen Bewohner von der Infrastruktur der Stadt Senden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie verschiedene gastronomische und sportliche Angebote machen Senden zu einem attraktiven Wohnstandort für unterschiedlichste Lebensphasen.

Auch die Nähe zu den Städten Ulm und Neu-Ulm macht den Standort besonders interessant. Die gute regionale Verkehrsanbindung ermöglicht es, berufliche und private Verpflichtungen mit einem naturnahen Lebensmittelpunkt zu verbinden.

Hier wohnen Sie dort, wo andere ihre Freizeit verbringen: Umgeben von Natur, mit kurzen Wegen ins Grüne und gleichzeitig den Annehmlichkeiten des städtischen Lebens in angenehmer Reichweite.

Eine Wohnlage, die insbesondere Naturliebhaber, Familien, Hundebesitzer und Ruhesuchende begeistern dürfte.

Sonstiges:

Hinweis zum Exposéversand:
Nach Ihrer Kontaktanfrage über ein Immobilienportal wird Ihnen das Exposé automatisch per E-Mail zugesandt.

Bitte beachten Sie, dass das Exposé erst nach vollständiger Bestätigung der Widerrufsbelehrung (alle fünf Checkboxen) geöffnet werden kann. Solange diese Bestätigung nicht vorliegt, dürfen wir Sie vor Ablauf der gesetzlichen 14-tägigen Widerrufsfrist weder zu einer Besichtigung einladen noch weitere Maklerleistungen erbringen. Eine Terminvereinbarung zur Besichtigung ist daher erst nach vollständiger Bestätigung der Widerrufsbelehrung möglich.

Hinweis zur Käuferprovision:
Eine Käuferprovision wird ausschließlich im Falle des rechtswirksamen Abschlusses eines notariell beurkundeten Kaufvertrags fällig.

Objektbilder:



Hauseingang



Küche 001

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40 ° 89250 Senden
Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

Eckdaten

> Bauernhaus
> Senden
> 7 Zimmer
> 163 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11396





Flur 001



Bad 002



Essen 001



Außenansicht



Wohnen 001



Außenansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40 ° 89250 Senden
Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

Eckdaten

> Bauernhaus
> Senden
> 7 Zimmer
> 163 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11396





Garten



DG



Garten



Eingang 001



Garten

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40 ° 89250 Senden
Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

Eckdaten

> Bauernhaus
> Senden
> 7 Zimmer

> 163 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11396





EG aktuell

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40 ° 89250 Senden
Tel.: +49 (0) 7307 / 99 99 20
info@goettfried-immobilien.de ° www.goettfried-immobilien.de

Eckdaten

> Bauernhaus
> Senden
> 7 Zimmer
> 163 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11396



Ansprechpartner:



Herr Rick-Steven Göttfried

Telefon: 07 307 - 99 99 20
Mobil: 0160 966 18708
E-Mail: goettfried@goettfried-immobilien.de

Firmendaten:

Göttfried Immobilien GmbH
Hauptstraße 40
89250 Senden

Tel.: +49 (0) 07307 - 99 99 20
E-Mail: info@goettfried-immobilien.de
Internet: www.goettfried-immobilien.de

Geschäftsführer:
Rick-Steven Göttfried

Registergericht:
Amtsgericht Memmingen

Registernummer:
HRB 15565

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE290925333

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das Ordnungsamt der Stadt Ulm.

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026