

## EXPOSÉ

+ SENDEN - TOP-LAGE + Ihr Haus mit asiatischem Traumgarten, Wintergarten & eigener Wellnessoase uvm.



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 89250 Senden  
Baujahr: 1983  
Letzte Modernisierung: 2024  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 207 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 20 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 835 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 2

**Kaufpreis**  
**€ 849.000,-**

> Einfamilienhaus  
> Senden  
> 6 Zimmer

> 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 11406



## Objekteckdaten:

|                                           |                                  |
|-------------------------------------------|----------------------------------|
| Objektart                                 | Einfamilienhaus                  |
| Adresse                                   | 89250 Senden                     |
| Baujahr                                   | 1983                             |
| Letzte Modernisierung                     | 2024                             |
| Zimmerzahl                                | 6                                |
| Wohnfläche (ca.)                          | 207 m <sup>2</sup>               |
| Nutzfläche (ca.)                          | 20 m <sup>2</sup>                |
| Grundstücksfläche (ca.)                   | 835 m <sup>2</sup>               |
| Kaufpreis                                 | 849.000,- €                      |
| Anzahl Etagen                             | 2                                |
| Balkon                                    | ja                               |
| Garage                                    | ja                               |
| Anzahl Stellplätze                        | 4                                |
| Stellplatzarten                           | Garage, Freiplatz                |
| Garage                                    | Anzahl 4                         |
| Energieausweis                            | Verbrauchsausweis                |
| Wesentlicher Energieträger                | Öl                               |
| Energieverbrauchskennwert                 | 107,80 kWh / (m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweis Ausstelldatum              | 2026-10-13                       |
| Energieausweis gültig bis                 | 12.10.2036                       |
| Energieausweis Jahrgang                   | ab dem 1.5.2014                  |
| Energieverbrauch für Warmwasser enthalten | ja                               |
| Energieausweis Werteklasse                | D                                |
| Energieausweis Baujahr                    | 1983                             |
| Energieausweis Gebäudeart                 | Wohngebäude                      |
| Unterkellert                              | ja                               |
| Gartennutzung                             | ja                               |
| Gartenfläche (ca.)                        | 500 m <sup>2</sup>               |
| Größe Balkon / Terrasse (ca.)             | 18 m <sup>2</sup>                |
| Schlafzimmer                              | 5                                |
| Badezimmer                                | 2                                |
| Küche                                     | Einbauküche                      |
| Kamin                                     | ja                               |
| Befeuerung                                | Öl                               |
| Sauna                                     | ja                               |

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| klimatisiert         | ja                   |
| Ausstattung          | GEHOBEN              |
| Wintergarten         | ja                   |
| Abstellraum          | ja                   |
| Gäste-WC             | ja                   |
| Zustand              | teil / vollrenoviert |
| Provision für Käufer | 2,5% zzgl. 19% MwSt  |

- > Einfamilienhaus
- > Senden
- > 6 Zimmer

- > 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11406



## Objektbeschreibung:

Dieses Einfamilienhaus mit ca. 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche, außergewöhnlichem asiatischen Garten und eigenem Wellnessbereich verbindet großzügiges Wohnen mit einem besonderen Ambiente. Auf einem ca. 835 m<sup>2</sup> großen Grundstück mitten in Senden erwartet Sie ein individuell gestaltetes Zuhause mit zahlreichen besonderen Details. Das Haus wurde 1983 erbaut, im Jahr 2000 um einen Wintergarten erweitert und 2010/2011 umfassend umgebaut und kernsaniert.

Die Wohnfläche von ca. 207 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Ebenen: Das Erdgeschoss umfasst knapp 102 m<sup>2</sup>, das Obergeschoss ca. 67 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt der ausgebauter Wellnessbereich im Untergeschoss mit knapp 38 m<sup>2</sup>.

Das Herzstück des Erdgeschosses ist der weitläufige, offen gestaltete und lichtdurchflutete Wohnbereich mit ca. 58 m<sup>2</sup>. Hochwertiges Kirschbaum laminat und ein Kachelofen schaffen eine warme, behagliche Atmosphäre. Der angeschlossene Wintergarten, der als Essbereich dient, fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und unterstreicht das helle, großzügige Wohngefühl. Ein weiterer Sitzbereich mit großem Fenster bietet einen direkten Blick auf den Teich - ein besonderer Platz, um die Gartenkulisse zu jeder Jahreszeit zu genießen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch die Küche mit angrenzender Speisekammer, einen Hauswirtschaftsraum, einen Garderobenbereich und ein Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich drei Zimmer, die derzeit als Schlafzimmer, Ankleidezimmer und Büro genutzt werden. Je nach Bedarf lassen sich diese auch als Kinder- oder Gästezimmer einrichten. Ergänzt wird die Etage durch ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche. Ein Zimmer verfügt zusätzlich über ein Klimagerät.

Das Untergeschoss bietet einen eigenen Bereich für Erholung und Entspannung: Ein als Massagezimmer genutzter Hobbyraum und ein großes Badezimmer mit Dampfsauna bilden eine private Wellnessoase.

Ein außergewöhnliches Highlight ist der hochwertig angelegte asiatische Garten. Bonsai, weitere asiatische Pflanzen und zahlreiche kunstvolle Statuen verleihen ihm seinen besonderen Charakter. Im Mittelpunkt steht der Teich mit einem Volumen von ca. 120 m<sup>3</sup> und einer maximalen Tiefe von ca. 1,80 m, der über viele Jahre großen Koi-Karpfen ein Zuhause bot. Eine große chinesische Drachensculptur mit Wasserspiel setzt einen eindrucksvollen Akzent. Auf der Glas überdachten Terrasse aus Bankiraiholz lässt sich diese besondere Umgebung in Ruhe genießen. Eine Bewässerungsanlage und die im gesamten Garten verteilte Außenbeleuchtung runden die aufwendige Gestaltung ab und sorgen auch am Abend für eine stimmungsvolle Atmosphäre.

Verschiedene Modernisierungen wurden über die Jahre vorgenommen. Eine Photovoltaikanlage mit 7,8 kWp, die zusätzliche Brauchwasser-Wärmepumpe sowie die schrittweise erneuerten Fenster

ergänzen die Ausstattung dieses besonderen Hauses.

## Ausstattung:

- Wintergartenanbau im Jahr 2000
- Umfassender Umbau und Kernsaniierung 2010/2011
- Großzügiger, offener Wohnbereich mit Nussbauparkett von MEISTER und Kachelofen
- Klimagerät in einem Zimmer
- Hobbyraum als Massagezimmer im Untergeschoss
- Großes Badezimmer mit Dampfsauna im Untergeschoss
- Weiße, hochglänzende Spanndecken
- Hochwertig angelegter asiatischer Garten mit Bonsai, weiteren asiatischen Pflanzen und zahlreichen Statuen
- Teich mit ca. 120 m<sup>3</sup> Volumen und einer maximalen Tiefe von ca. 1,80 m
- Terrasse aus Bankiraiholz
- Bewässerungsanlage
- Außenbeleuchtung im gesamten Garten
- Ölheizung aus 2009
- Zusätzliche Wärmepumpe für Brauchwasser
- Photovoltaikanlage aus 2010 mit 7,8 kWp; laut Eigentümer derzeit durchschnittliche Einspeisevergütung von ca. 350 EUR monatlich
- Kunststoff- und Aluminiumfenster mit Zweifachverglasung, teilweise bereits Dreifachverglasung
- Fenster zwischen 2010 und 2019 schrittweise erneuert
- Elektrik aus 2011
- Wasserleitungen im Untergeschoss aus 2010
- Bäder aus 2012
- Küche aus 2002 mit Miele-Geräten aus 2018/2019
- Dachgiebel 2024 erneuert, einschließlich neuer Hinterlüftung

## Lagebeschreibung:

Senden bietet eine intakte und gut ausgebaute Infrastruktur. Ärzte, Apotheken, Banken sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Lokale befinden sich in fußläufiger Entfernung. Darüber hinaus bietet Senden einen großen Freizeitwert. Neben sechs Badeseen bieten ein Hallen- und ein Freibad, eine Eislaufanlage, eine Tennisanlage und weitläufige Wälder entlang der Iller zahlreiche Möglichkeiten der gesunden und abwechslungsreichen Freizeitgestaltung. Der Stadtpark ist zu Fuß in zehn Minuten erreicht und bietet weitläufige Grünflächen sowie ein Restaurant mit Biergarten und Minigolfanlage.

Durch die sehr gute Verkehrsanbindung zur B28 sind Sie innerhalb von 10 Minuten in Ulm oder Neu-Ulm. Die Autobahnen A7 und A8 sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar, sodass auch Berufspendler hier auf ihre Kosten kommen.

## Sonstiges:

Hinweis zum Exposéversand:

- > Einfamilienhaus
- > Senden
- > 6 Zimmer

- > 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11406



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 Checkboxes) 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.

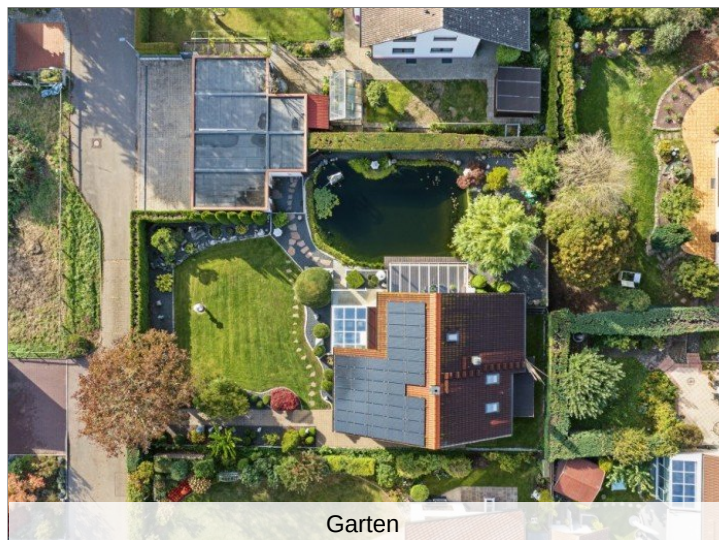
Hinweis zur Käuferprovision:

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

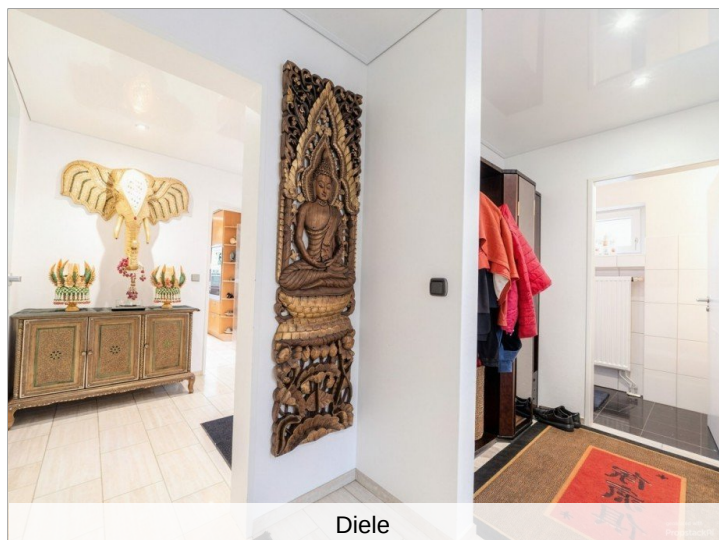
## Objektbilder:



Außenansicht



Garten



Diele



Treppenhaus

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Senden
- > 6 Zimmer

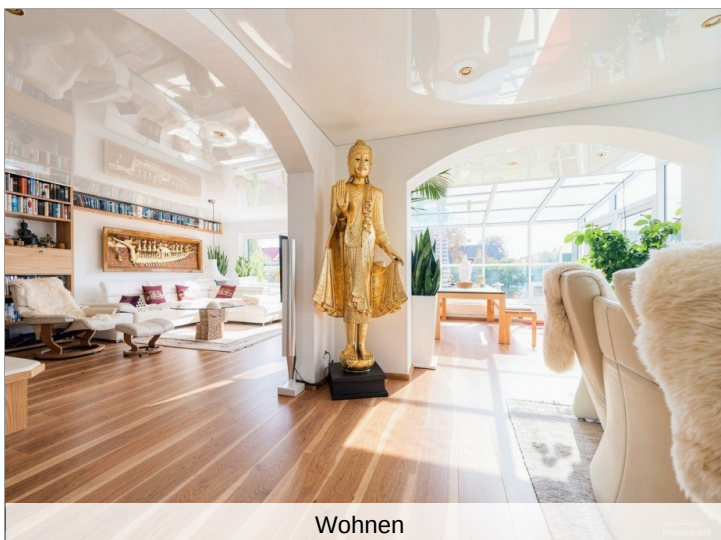
- > 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11406



Küche



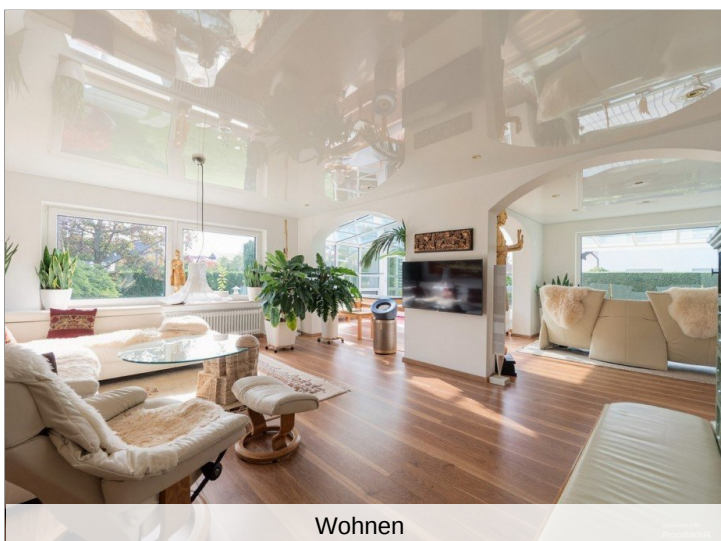
Wohnen



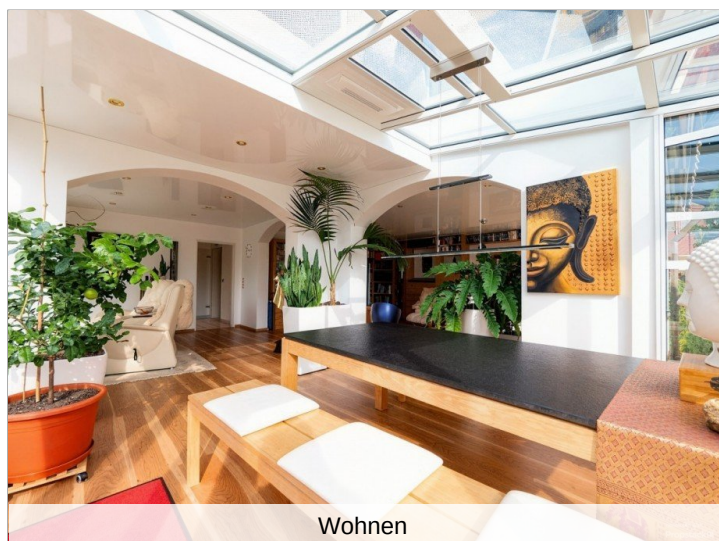
Wohnen



Wintergarten



Wohnen



Wohnen

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Senden
- > 6 Zimmer

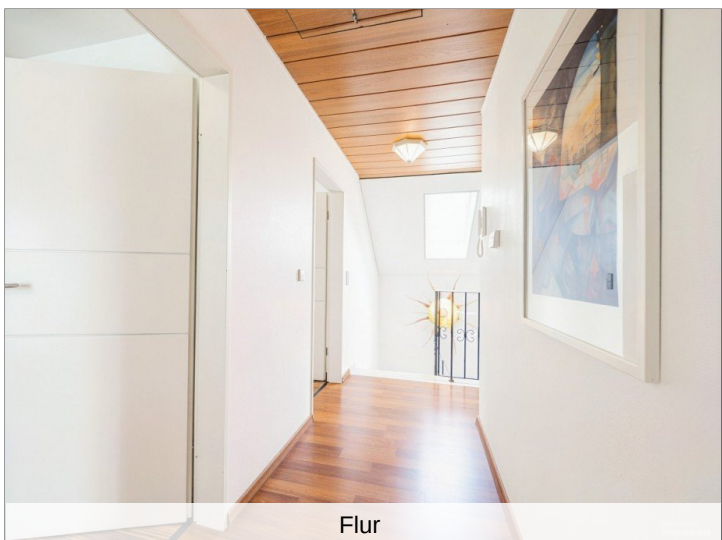
- > 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11406



Ausblick



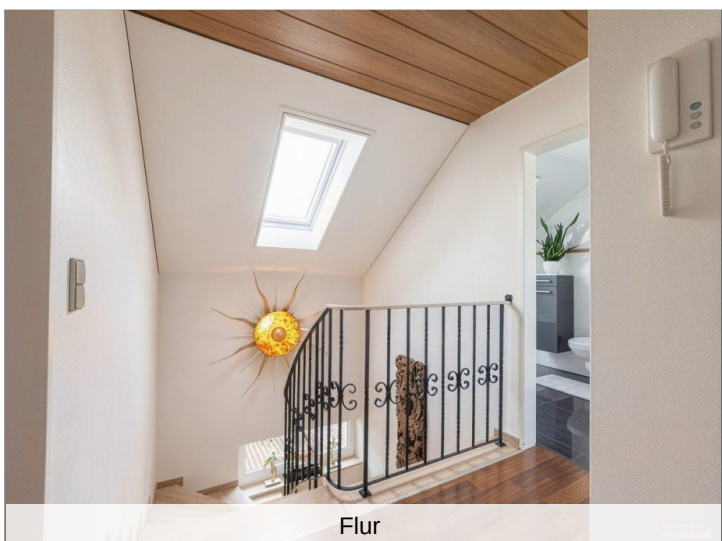
Badezimmer



Flur



Badezimmer



Flur

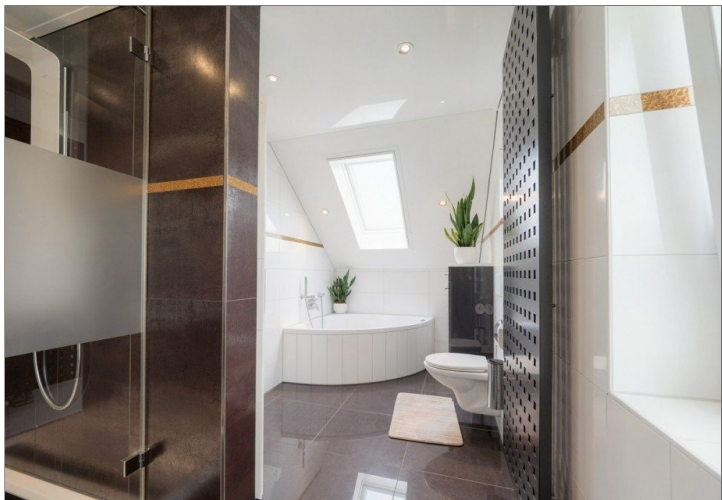


Badezimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Senden
- > 6 Zimmer

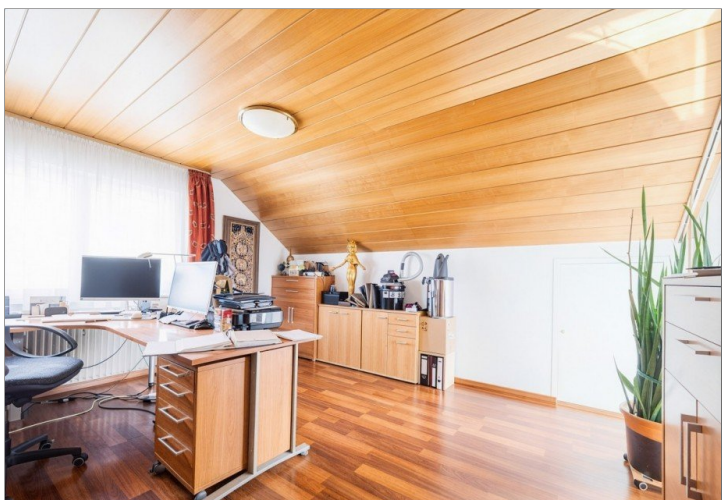
- > 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11406



Badezimmer



Badezimmer UG



Arbeitszimmer



Massagezimmer UG



Schlafzimmer



Garten

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Senden
- > 6 Zimmer

- > 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11406



Garten



Außenansicht



Außenansicht



Garten



Außenansicht



Außenansicht

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Senden
- > 6 Zimmer

- > 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11406



Außenansicht



Außenansicht

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Senden
- > 6 Zimmer

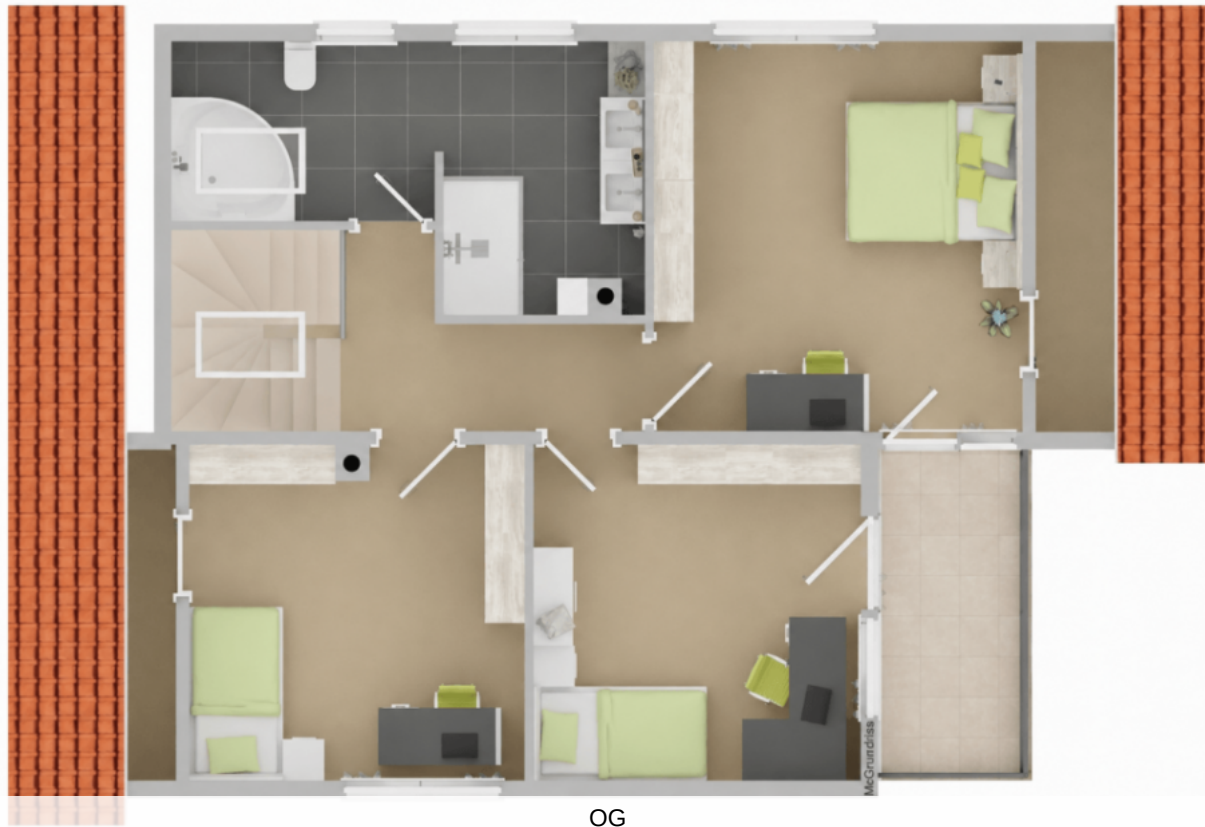
- > 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11406



# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Senden
- > 6 Zimmer

- > 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11406



OG

# Eckdaten

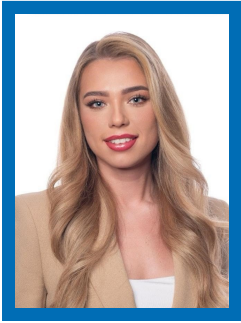
- > Einfamilienhaus
- > Senden
- > 6 Zimmer

- > 207 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11406



KG

- > Einfamilienhaus
- > 207 m² Wohnfläche
- > Senden
- > Objektnummer: 11406
- > 6 Zimmer

**Firmendaten:**

**E-Mail:** [a.goettfried@goettfried-immobilien.de](mailto:a.goettfried@goettfried-immobilien.de)

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

**Ihre Notizen:**