

EXPOSÉ

+ SENDEN + Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Außenstellplatz im Herzen der Stadt



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung  
Adresse: 89250 Senden  
Baujahr: 1985  
Letzte Modernisierung: 2023  
Zimmerzahl: 2  
Wohnfläche (ca.): 46,94 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 7 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 2.946 m<sup>2</sup>  
Hausgeld (ca.): 320,- €

**Kaufpreis**  
**€ 138.500,-**

- > Etagenwohnung
- > Senden
- > 2 Zimmer

- > 46,94 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11356



## Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	89250 Senden
Baujahr	1985
Letzte Modernisierung	2023
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	46,94 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	7 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	2.946 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	138.500,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Hausgeld (ca.)	320,- €
Etage	1
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Kauf 8.500,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	95,70 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-03-01
Energieausweis gültig bis	01.03.2034
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1985
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	7 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Laminat
Heizung	Fernheizung
Befuerung	Fernwärme
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3% zzgl. 19% MwSt

- > Etagenwohnung
- > Senden
- > 2 Zimmer

- > 46,94 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11356



## Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1985 von Inhofer Bau errichteten Mehrfamilienhauses mit lediglich sechs Wohneinheiten und überzeugt durch ihre zentrale Lage im Herzen von Senden.

Auf 46,94 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit hellen Räumen und angenehmem Wohnkomfort. Der Wohnbereich bietet direkten Zugang zum Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Die Balkonbrüstung wurde vor rund zehn Jahren erneuert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Das Tageslichtbad sorgt für eine freundliche Wohnatmosphäre und eine natürliche Belichtung. Die robusten, doppelt verglasten Holzfenster wurden laufend instand gehalten; im Jahr 2023 wurden teilweise Fensterbeschläge und Dichtungen erneuert.

Die Beheizung erfolgt seit dem Jahr 2015 über Fernwärme. Eine Türsprechanlage sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Wohnung war zuletzt über acht Jahre hinweg vermietet und steht nun leer, sodass sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessante Möglichkeiten bietet.

## Ausstattung:

- Balkon mit erneuerter Balkonbrüstung (ca. vor 10 Jahren)
- Tageslichtbad
- Doppelt verglaste Holzfenster
- Fensterbeschläge und Dichtungen teilweise 2023 erneuert
- Umstellung auf Fernwärme im Jahr 2015
- Türsprechanlage vorhanden
- Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten
- Gemeinschaftlicher Trockenraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Wohnung aktuell leerstehend

## 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:

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnung: 138.500 EUR

Stellplatz: 8.500 EUR

Gesamtkaufpreis: 147.000 EUR.

Wichtiger Hinweis:

Ohne die vollständige Bestätigung der Widerrufsbelehrung (alle fünf Checkboxes) werden wir Sie nicht vor Ablauf der 14-tägigen Widerrufsfrist zu einer Besichtigung einladen oder weiterführende Objektunterlagen zur Verfügung stellen.

Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung erst nach Bestätigung möglich ist.

Die Käuferprovision wird ausschließlich im Falle eines notariell beurkundeten Kaufvertrags fällig.

Haben Sie weitere Fragen? Gerne erörtern wir alle weiteren Details im persönlichen Gespräch. Viele weitere Immobilienangebote erhalten Sie auf [www.goettfried-immobilien.de](http://www.goettfried-immobilien.de). Wir stehen Ihnen auch gerne bei Verkauf, Vermietung oder Verwaltung bestehender Immobilien zur Verfügung. Sprechen Sie mit uns! Heißer Tipp: Unsere Facebook-Freunde erfahren als Erste von brandaktuellen Immobilien-Neuzugängen, Aktionen und Events. Liken Sie unsere Seite auf Facebook und verschaffen Sie sich den entscheidenden Zeitvorteil! <https://www.facebook.com/GoettfriedImmobilien>  
Gerne können Sie uns auch auf Instagram unter "goettfried.immo" besuchen.

## Objektbilder:

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Senden
- > 2 Zimmer

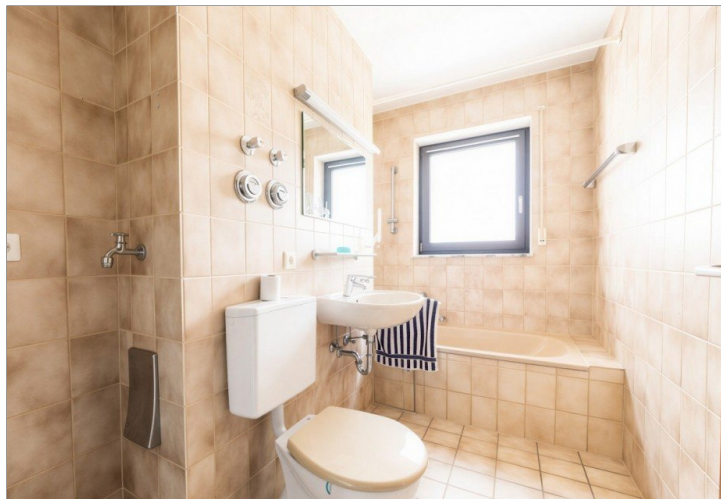
- > 46,94 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11356



Flur



Küche



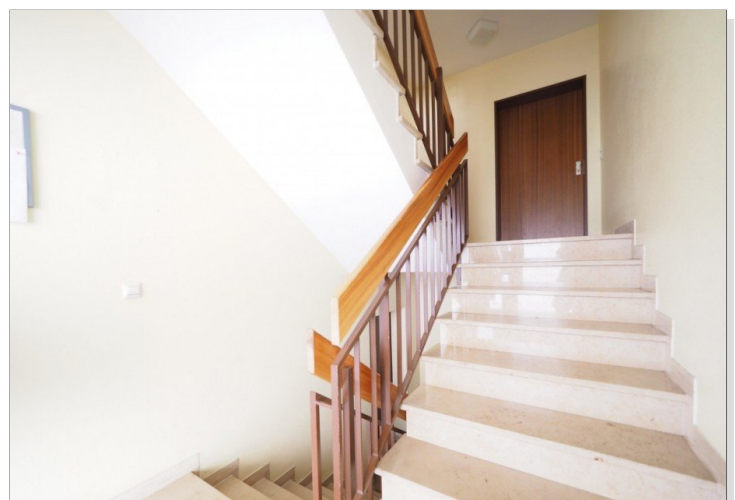
Badezimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Treppenhaus

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Senden
- > 2 Zimmer

- > 46,94 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11356



Balkon



Außenansicht



Luftbild

# Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > Senden
- > 2 Zimmer

- > 46,94 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11356



Grundriss

McGrundriss

