

## EXPOSÉ

**++SENDEN++ Modern wohnen, Energiekosten sparen  
- gepflegtes Einfamilienhaus mit A+, Garage & Carport**



### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 89250 Senden  
Baujahr: 2012  
Letzte Modernisierung: 2012  
Zimmerzahl: 6  
Wohnfläche (ca.): 130 m²  
Grundstücksfläche (ca.): 441 m²  
Anzahl Etagen: 2  
Garage: ja

**Kaufpreis  
€ 598.000,-**

> Einfamilienhaus  
> Senden  
> 6 Zimmer

> 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 11358



## Objekteckdaten:

|                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Objektart                     | Einfamilienhaus                 |
| Adresse                       | 89250 Senden - Witzighausen     |
| Baujahr                       | 2012                            |
| Letzte Modernisierung         | 2012                            |
| Zimmerzahl                    | 6                               |
| Wohnfläche (ca.)              | 130 m <sup>2</sup>              |
| Grundstücksfläche (ca.)       | 441 m <sup>2</sup>              |
| Kaufpreis                     | 598.000,- €                     |
| Anzahl Etagen                 | 2                               |
| Garage                        | ja                              |
| Anzahl Stellplätze            | 2                               |
| Stellplatzarten               | Garage, Carport                 |
| Garage                        | Anzahl 2                        |
| Energieausweis                | Bedarfsausweis                  |
| Wesentlicher Energieträger    | Strom                           |
| Endenergiebedarf              | 19,50 kWh / (m <sup>2</sup> *a) |
| Energieausweis Jahrgang       | ab dem 1.5.2014                 |
| Energieausweis Werteklasse    | A_PLUS                          |
| Energieausweis Baujahr        | 2012                            |
| Energieausweis Gebäudeart     | Wohngebäude                     |
| Größe Balkon / Terrasse (ca.) | 15 m <sup>2</sup>               |
| Schlafzimmer                  | 5                               |
| Badezimmer                    | 2                               |
| Küche                         | Einbauküche                     |
| Bodenbelag                    | Fliesen, Parkett                |
| Befeuerung                    | Elektro                         |
| Ausstattung                   | GEHOBEN                         |
| Abstellraum                   | ja                              |
| Gäste-WC                      | ja                              |
| Zustand                       | neuwertig                       |
| Provision für Käufer          | 3% zzgl. 19% MwSt               |

## Objektbeschreibung:

Dieses sehr gepflegte und modern ausgestattete Einfamilienhaus des renommierten Fertighausherstellers Bien-Zenker wurde im Jahr 2012

errichtet und überzeugt insbesondere durch seine außergewöhnlich hohe Energieeffizienz. Auf zwei Wohnebenen - Erd- und Dachgeschoss - verteilen sich rund 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und insgesamt fünf Zimmer. Eine Garage mit ca. 26 m<sup>2</sup> sowie ein zusätzlicher Carport ergänzen das attraktive Platzangebot.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Die gepflegte Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten von Bosch und Siemens ausgestattet und durch eine praktische Durchreiche mit dem Essbereich verbunden. Ein Tageslicht-Vollbad, moderne Haustechnik sowie zahlreiche durchdachte Ausstattungsdetails sorgen für einen hohen Wohnkomfort.

Besonders hervorzuheben ist das nachhaltige Energiekonzept des Hauses. Die kombinierte Heiz- und Lüftungsanlage nutzt Wärme sowohl aus der Raumluft als auch aus dem Erdreich. Die kontrollierte Wohnraumlüftung führt verbrauchte Luft ab und gewinnt einen großen Teil der enthaltenen Wärme zurück. Ergänzend versorgt eine Sole-Wasser-Wärmepumpe die Fußbodenheizung mithilfe eines im Erdreich verlegten Kollektors mit Energie. Dadurch werden natürliche Energiequellen besonders effizient genutzt und gleichzeitig ein angenehmes, gleichmäßiges Raumklima geschaffen.

Diese Technik spiegelt sich auch im Energieausweis mit der hervorragenden Energieeffizienzklasse A+ wider. In den vergangenen drei Jahren lag der durchschnittliche Stromverbrauch des Hauses bei lediglich rund 2.600 kWh pro Jahr - ein außergewöhnlich niedriger Wert für ein Einfamilienhaus dieser Größe.

Zusätzlich verfügt das Haus über eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 6,7 kWp. Für die Einspeisung besteht ein Vertrag mit der SWU, aus dem derzeit monatliche Ausschüttungen von etwa 80 bis 90 EUR erzielt werden. Diese Einspeisegutschriften decken den Stromverbrauch für die Heizungsanlage weitgehend bis vollständig ab.

Der ca. 100 m<sup>2</sup> große, schön eingewachsene Gartenbereich mit ca. 40m<sup>2</sup> großer Terrasse bietet viel Privatsphäre und einen geschützten Platz zum Entspannen. Ein Rasenroboter übernimmt komfortabel die laufende Rasenpflege.

## Ausstattung:

- Gepflegtes Einfamilienhaus von Bien-Zenker
- Energieeffizienzklasse A+
- Zwei Wohnebenen: Erd- und Dachgeschoss
- Garage mit ca. 26 m<sup>2</sup> + Carport
- Gepflegte Einbauküche mit praktischer Durchreiche
- Elektrogeräte von Bosch und Siemens
- Tageslicht-Vollbad
- Fußbodenheizung
- Kombinierte Luft-Luft- und Sole-Wasser-Wärmepumpe
- Wärmegewinnung über einen Erdkollektor



> Einfamilienhaus

> Senden

> 6 Zimmer

> 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11358



- Kontrollierte zentrale Wohnraumlüftung
- Effiziente Wärmerückgewinnung
- Photovoltaikanlage mit ca. 6,7 kWp
- Bestehender Einspeisevertrag mit der SWU - ca. 80 bis 90 EUR monatliche Ausschüttung aus der Einspeisung
- Elektrische Rollläden im Wohnzimmer
- Hochwertige Innentüren in Nussbaumoptik
- Türsprechanlage mit Videoübertragung
- Waschmaschinenanschluss im Technikraum im Erdgeschoss
- Glasfaseranschluss derzeit in Herstellung
- Rasenroboter

## 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. Der Stadtteil Witzighausen liegt ca. 5 km vom Zentrum Sendens entfernt und zählt etwas über 1.900 Einwohner.

## Sonstiges:

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

- > Einfamilienhaus
- > Senden
- > 6 Zimmer

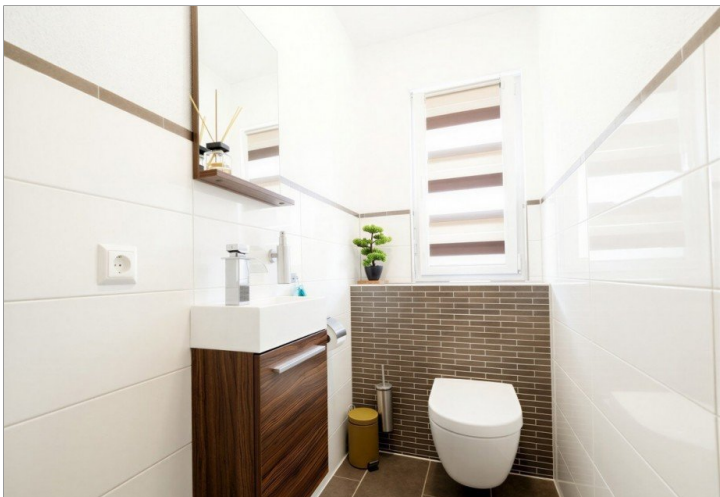
- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11358



Wohnzimmer



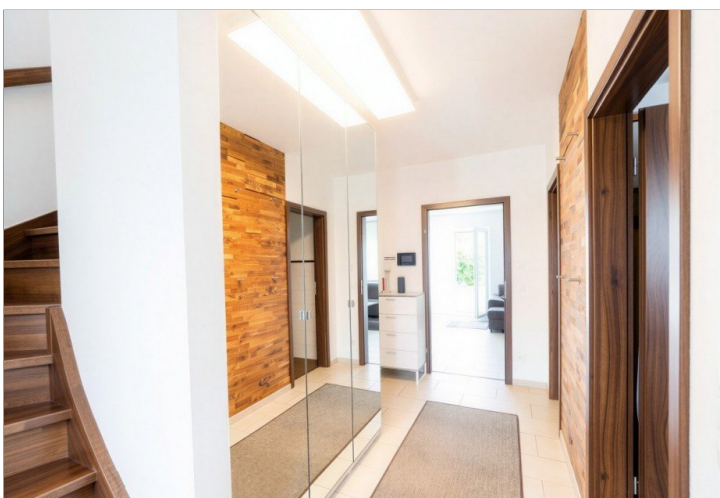
Badezimmer



WC



Esszimmer



Diele



Schlafzimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Senden
- > 6 Zimmer

- > 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11358



Außenansicht - (KI generiert)

- > Einfamilienhaus
- > 130 m² Wohnfläche
- > Senden
- > Objektnummer: 11358
- > 6 Zimmer

**Firmendaten:**

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

**Ihre Notizen:**