

**++Seltene Gelegenheit++ 3-Familienhaus mit  
XXL-Grundstück und großem Potenzial in Senden**



**ECKDATEN**

Objektart: Mehrfamilienhaus  
Adresse: 89250 Senden  
Baujahr: 1976  
Letzte Modernisierung: 2000  
Zimmerzahl: 9  
Wohnfläche (ca.): 292 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 120 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 850 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3

**Kaufpreis  
€ 765.000,-**

> Mehrfamilienhaus

> Senden

> 9 Zimmer

> 292 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11312



## Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	89250 Senden
Baujahr	1976
Letzte Modernisierung	2000
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	292 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	850 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	765.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	5
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Garage	Anzahl 5
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl
Endenergiebedarf	171,30 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-01-14
Energieausweis gültig bis	13.01.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	F
Energieausweis Baujahr	1976
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	24 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Parkett
Befuerung	Öl
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	sanierungsbedürftig

bezugsfrei ab

nach Absprache

Provision für Käufer

3% zzgl. 19%

> Mehrfamilienhaus

> Senden

> 9 Zimmer

> 292 m<sup>2</sup> Wohnfläche

> Objektnummer: 11312



## Objektbeschreibung:

In begehrter und gewachsener Wohnlage von Senden präsentiert sich dieses großzügige 3-Familienhaus auf einem beeindruckenden Grundstück mit ca. 850 m<sup>2</sup> Fläche.

Das ursprünglich im Jahr 1948 errichtete Gebäude verfügte zunächst über eine Wohnfläche von ca. 105 m<sup>2</sup>. Durch einen umfassenden Anbau im Jahr 1976 wurde die Immobilie erheblich erweitert und bietet heute eine Gesamtwohnfläche von rund 292 m<sup>2</sup>.

Im Zuge dieser Erweiterung entstanden im Erd- und Obergeschoss jeweils großzügig geschnittene 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Beide Einheiten überzeugen durch helle, weitläufige Räume, geräumige Wohnküchen sowie großzügige Terrassen, die ein angenehmes Wohngefühl unterstreichen.

Zusätzlich wurde im Laufe der Zeit das Dachgeschoss (Bühne) zu einer weiteren Wohneinheit mit ca. 45 m<sup>2</sup> ausgebaut, wodurch sich das Haus ideal als Mehrgenerationenobjekt oder zur Kapitalanlage eignet.

Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss stehen aktuell leer und bieten somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - sei es zur Eigennutzung, Vermietung oder einer Kombination aus beidem. Die Dachgeschosswohnung ist derzeit noch von einem der Eigentümer bewohnt.

Auf dem großzügigen Grundstück befinden sich zudem drei zum Haus gehörende Garagen, die zusätzlichen Komfort und attraktive Parkmöglichkeiten bieten.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1991. Ein Großteil der Fenster wurde in den 1990er-Jahren durch Kunststoffenster ersetzt.

Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine solide Substanz und ist mit überschaubaren Maßnahmen bereits kurzfristig bewohnbar. Damit eröffnet sich hier eine attraktive Gelegenheit, individuellen Wohnraum nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und gleichzeitig von der gefragten Lage zu profitieren.

Besonders hervorzuheben ist der attraktive Grundstückswert: Der aktuelle Bodenrichtwert liegt bei ca. 575 EUR/m<sup>2</sup>, wodurch sich allein für das Grundstück ein rechnerischer Wertanteil von rund 490.000 EUR ergibt - eine hervorragende Grundlage für eine nachhaltige Investition.

## Ausstattung:

\*Vollunterkellert

\*3 Garagen

\* Alle Bäder mit Tageslichtfenster

\*Separate Gäste-Toiletten im EG u. OG

\*Bodenbeläge: Parkett, Fliesen, Teppich, Laminat

\* Im Keller befindet sich noch ein beheizter Hobbyraum mit Lichthof mit ca. 30 m<sup>2</sup>

## Lagebeschreibung:

Die Stadt Senden zählt ca. 21.000 Einwohner und liegt ca. 11 km süd-östlich von Ulm. 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 Eislaufenanlage, eine Tennisanlage und weitläufige Wälder entlang der Iller zahlreiche Möglichkeiten der gesunden und abwechslungsreichen Freizeitgestaltung.

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:

Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin! 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

- > Mehrfamilienhaus
- > Senden
- > 9 Zimmer

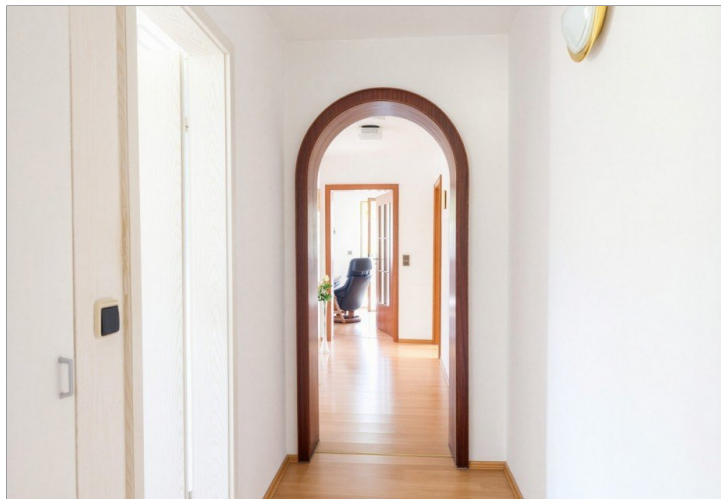
- > 292 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11312



Außenansicht



Badezimmer - EG



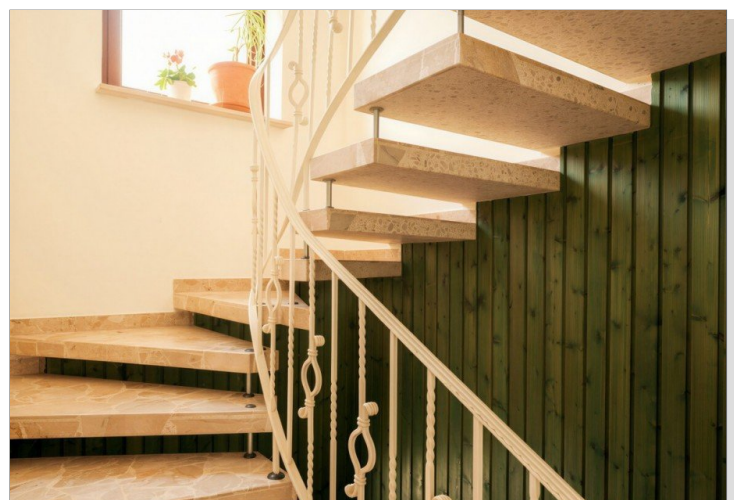
Flur - EG



Küche - EG



Wohnzimmer - EG



Treppenhaus - EG

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Senden
- > 9 Zimmer

- > 292 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11312



Garten



Wohnzimmer - OG



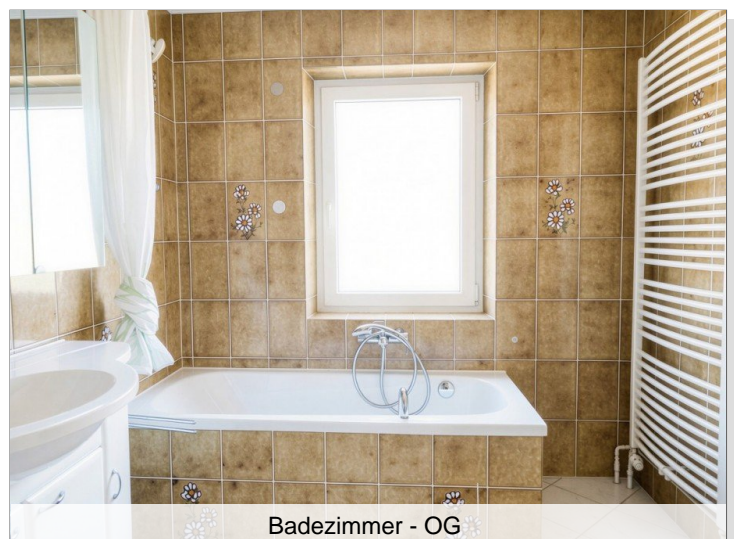
Garten



Küche - OG



Flur - OG



Badezimmer - OG

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Senden
- > 9 Zimmer

- > 292 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11312



Zimmer - OG



Luftbild - Grundstück



Treppenhaus - OG



Luftbild



Balkon - OG



Luftbild

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Senden
- > 9 Zimmer

- > 292 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11312



# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Senden
- > 9 Zimmer

- > 292 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11312

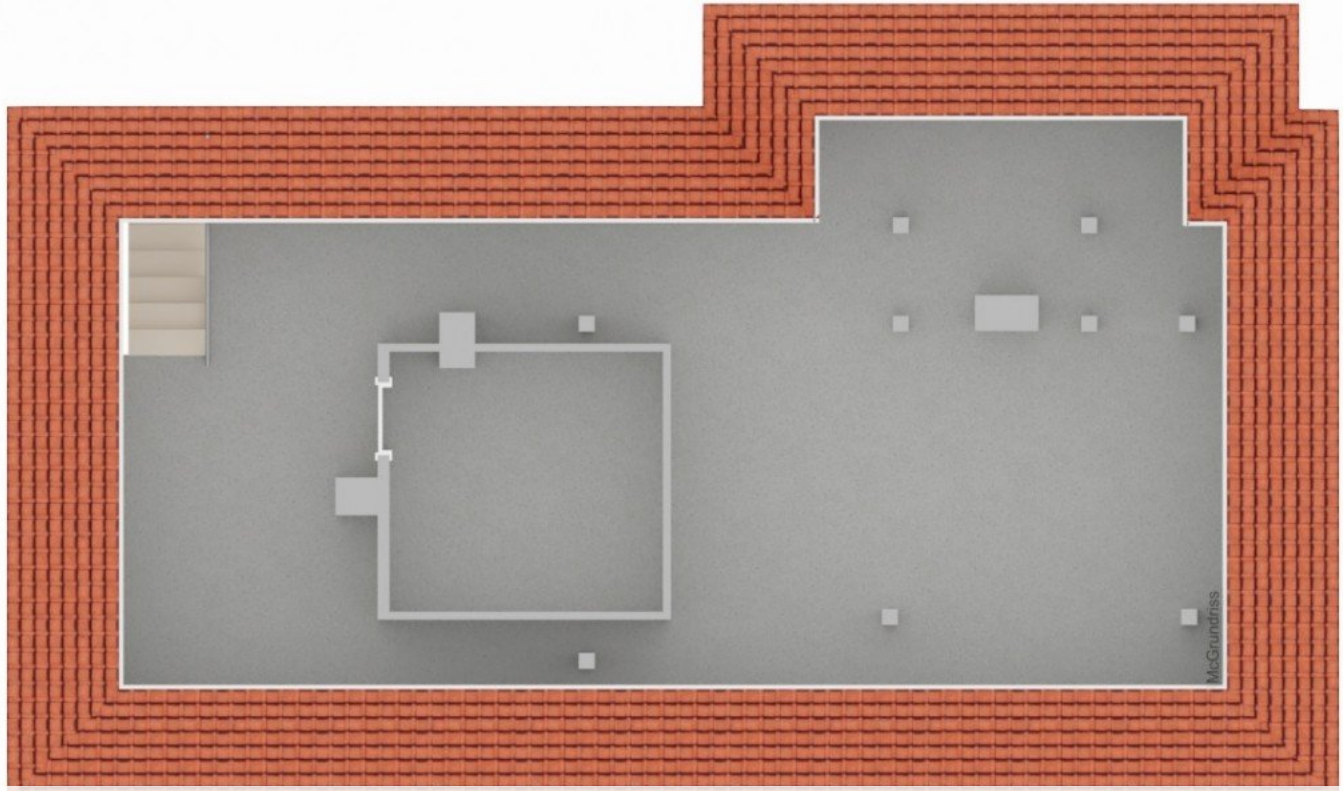


Grundriss - OG

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Senden
- > 9 Zimmer

- > 292 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11312

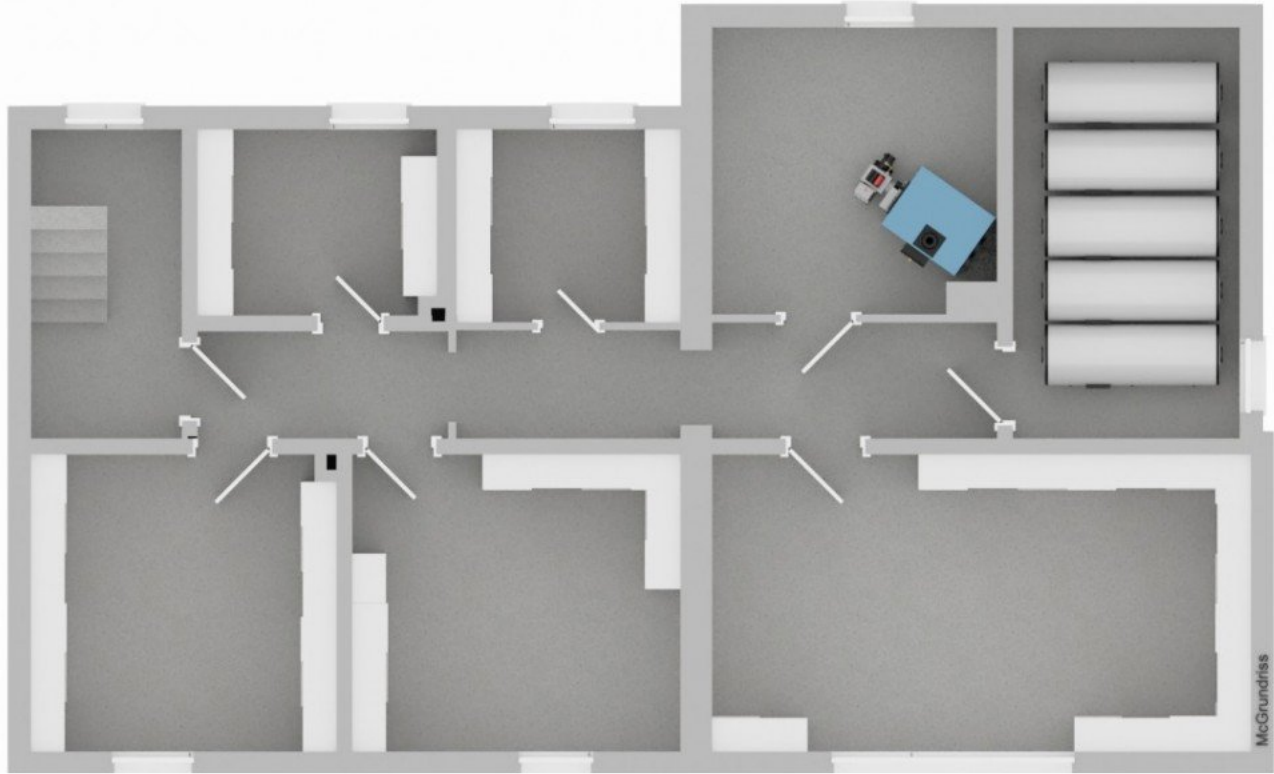


Grundriss - DG

# Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Senden
- > 9 Zimmer

- > 292 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 11312



Grundriss - Keller

McGrundriss

