Göttfried Immobilien

EXPOSÉ

++TOP++ Charmantes Reiheneckhaus mit XXL-Garten in ruhiger, zentrumsnaher Lage von Senden



ECKDATEN

Objektart: Reiheneckhaus
Adresse: 89250 Senden
Baujahr: 1969
Letzte Modernisierung: 2022
Zimmerzahl: 5
Wohnfläche (ca.): 124,66 m²
Nutzfläche (ca.): 45 m²
Grundstücksfläche (ca.): 299 m²
Anzahl Etagen: 3

Kaufpreis € 368.000,-

© 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

> Reiheneckhaus
> Senden
> 5 Zimmer
> 124,66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11405



Objekteckdaten:

Objektart	Reiheneckhaus
Adresse	89250 Senden - Bayern
Baujahr	1969
Letzte Modernisierung	2022
Zimmerzahl	5
Wohnfläche (ca.)	124,66 m²
Nutzfläche (ca.)	45 m²
Grundstücksfläche (ca.)	299 m²
Kaufpreis	368.000,- €
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	80,40 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-11-17
Energieausweis gültig bis	16.11.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1969
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Gartenfläche (ca.)	150 m²
Objekt ist vermietet	ja
Größe Balkon / Terrasse (ca.)	16 m²
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Bodenbelag	Fliesen, Laminat, Kunststoff
Kamin	ja
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
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

> Reiheneckhaus
> Senden
> 5 Zimmer
> 124,66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11405



Objektbeschreibung:

Dieses massiv erbaute Reiheneckhaus aus dem Jahr 1969 befindet sich in einer ruhigen und zugleich zentrumsnahen Wohnlage von Senden. Mit einer Wohnfläche von ca. 125 m², verteilt auf drei Wohnebenen, insgesamt fünf Zimmern und einem 299 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ein großzügiges Raumangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die solide Massivbauweise, die durchdachte Raumaufteilung sowie die bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen bilden eine gute Grundlage für eine langfristige Investition in die eigene Immobilie.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein abgeschlossener Treppenhausbereich mit massiven Treppen, der die einzelnen Etagen miteinander verbindet.

Im Erdgeschoss befinden sich eine Küche, ein großzügiger Wohnbereich sowie ein bereits renoviertes Gäste-WC. Die vorhandene Einbauküche befindet sich im Eigentum der derzeitigen Mieter und ist somit nicht Bestandteil des Verkaufs.

Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen Essbereich. Ein bereits vorhandener Kaminanschluss ermöglicht zudem die Installation eines Schwedenofens und schafft damit die Voraussetzungen für eine besonders behagliche Wohnatmosphäre.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige, in Hochparterre gelegene Terrasse, die über eine Außentreppe direkt mit dem Garten verbunden ist. Hier lassen sich entspannte Stunden im Freien genießen, während die Gartenfläche zusätzlichen Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafräume sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Ergänzt wird diese Wohnebene durch einen überdachten Balkon mit einer Fläche von ca. 7 m², der einen zusätzlichen geschützten Aufenthaltsbereich im Freien schafft.

Das ausgebaute Dachgeschoss erweitert das Raumangebot um eine weitere Wohnebene und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Schlaf-, Arbeits- oder Rückzugsbereich.

Darüber hinaus ist das Gebäude vollständig unterkellert und bietet somit großzügige Abstell- und Nutzflächen. Über eine separate Kelleraußentreppe ist das Untergeschoss auch bequem vom Garten aus zugänglich.

Besonders hervorzuheben sind die bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen der vergangenen Jahre:

2022: Einbau einer neuen Gasheizung
2020: Austausch der Dachflächenfenster gegen moderne Kunststofffenster
2011: Erneuerung der Dacheindeckung einschließlich zusätzlicher Dachdämmung
2001: Austausch der Fenster gegen Kunststofffenster

Renovierung des Gäste-WCs im Erdgeschoss

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem soliden Zustand. Einzelne Ausstattungsbereiche, insbesondere Bodenbeläge, Innentüren und das Badezimmer, entsprechen teilweise nicht mehr den heutigen Wohnansprüchen und bieten Potenzial für eine individuelle Modernisierung.

Ein Außenstellplatz gehört ebenfalls zum Angebot. Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine Garage zu errichten, vorbehaltlich der entsprechenden baurechtlichen Genehmigungen.
Das Reiheneckhaus ist seit über 20 Jahren zuverlässig vermietet und eignet sich daher insbesondere für Kapitalanleger, die eine Immobilie mit bestehendem Mietverhältnis und langfristigem Entwicklungspotenzial suchen. Auch für Käufer mit einer späteren Eigennutzungsabsicht kann das Haus perspektivisch interessant sein, wobei das bestehende Mietverhältnis und die gesetzlichen Regelungen zu berücksichtigen sind.

Ausstattung:

Bodenbeläge in Vinyl und Laminat
Geschlossener Treppenhausbereich mit Massivtreppen
Großzügiger Wohnbereich mit Kaminanschluss für Schwedenofen
Renoviertes Gäste-WC im Erdgeschoss
Badezimmer im Obergeschoss
Überdachter Balkon mit ca. 7 m²
Großzügige Hochparterre-Terrasse mit Gartenzugang
Vollständig unterkellert mit separatem Kelleraußenzugang
Kunststofffenster aus dem Jahr 2006
Erneuerte Dacheindeckung mit zusätzlicher Dämmung (2011)
Neue Kunststoff-Dachflächenfenster (2020)
Gaszentralheizung aus dem Jahr 2022
Ein Außenstellplatz, Garagenbau grundsätzlich möglich
Teilweise Modernisierungsbedarf bei Bodenbelägen, Innentüren und Badezimmer
Seit über 20 Jahren vermietet (Derzeitige Kaltmiete 939,- EUR / Ab 01.01.2029 1.069,- EUR)

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend der Stadt Senden im Landkreis Neu-Ulm. Die attraktive Mikrolage verbindet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld mit den Vorzügen einer gut ausgebauten städtischen Infrastruktur. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Stadtzentrum, wodurch zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar sind.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Reiheneckhaus
> Senden
> 5 Zimmer
> 124,66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11405



Senden bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Bäckereien, Apotheken, Ärzten und weiteren Dienstleistungsangeboten. Auch Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im Stadtgebiet und machen den Standort insbesondere für Familien interessant.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Spazier- und Radwege, Grünflächen sowie die Naherholungsgebiete entlang der Iller laden zu Aktivitäten im Freien ein. Darüber hinaus sorgen verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie das nahe gelegene Freizeitbad für ein abwechslungsreiches Angebot.

Ein weiterer Standortvorteil ist die gute Verkehrsanbindung. Über die nahe gelegene Bundesstraße B28 sowie die Autobahn A7 sind die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte komfortabel erreichbar. Auch der Bahnhof Senden bietet eine praktische Anbindung an den regionalen Bahnverkehr.

Die unmittelbare Wohnlage überzeugt somit durch ihre gelungene Kombination aus Ruhe, kurzen Wegen und einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte Ulm und Neu-Ulm.

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.

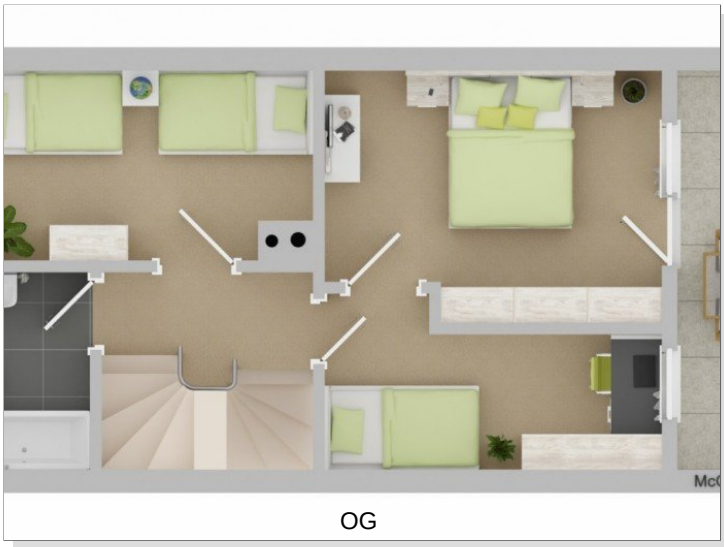
Objektbilder:



Außenansicht



Außenansicht



OG

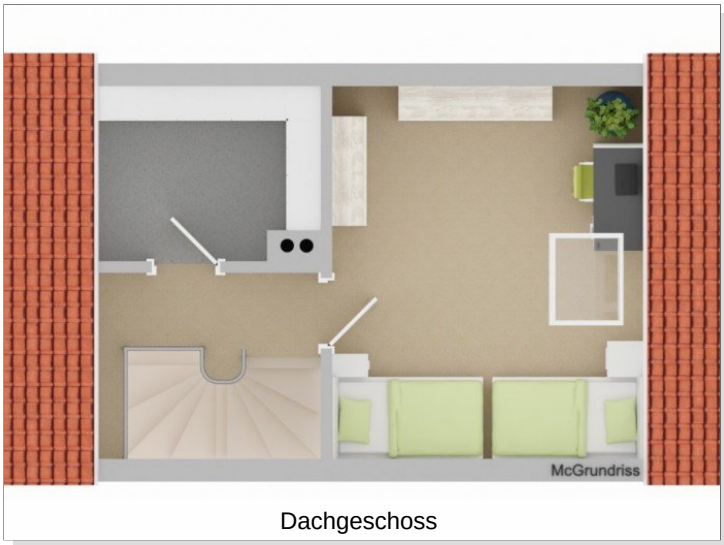
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Reiheneckhaus
> Senden
> 5 Zimmer
> 124,66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11405





Dachgeschoss

© 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

> Reiheneckhaus
> Senden
> 5 Zimmer
> 124,66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11405





EG

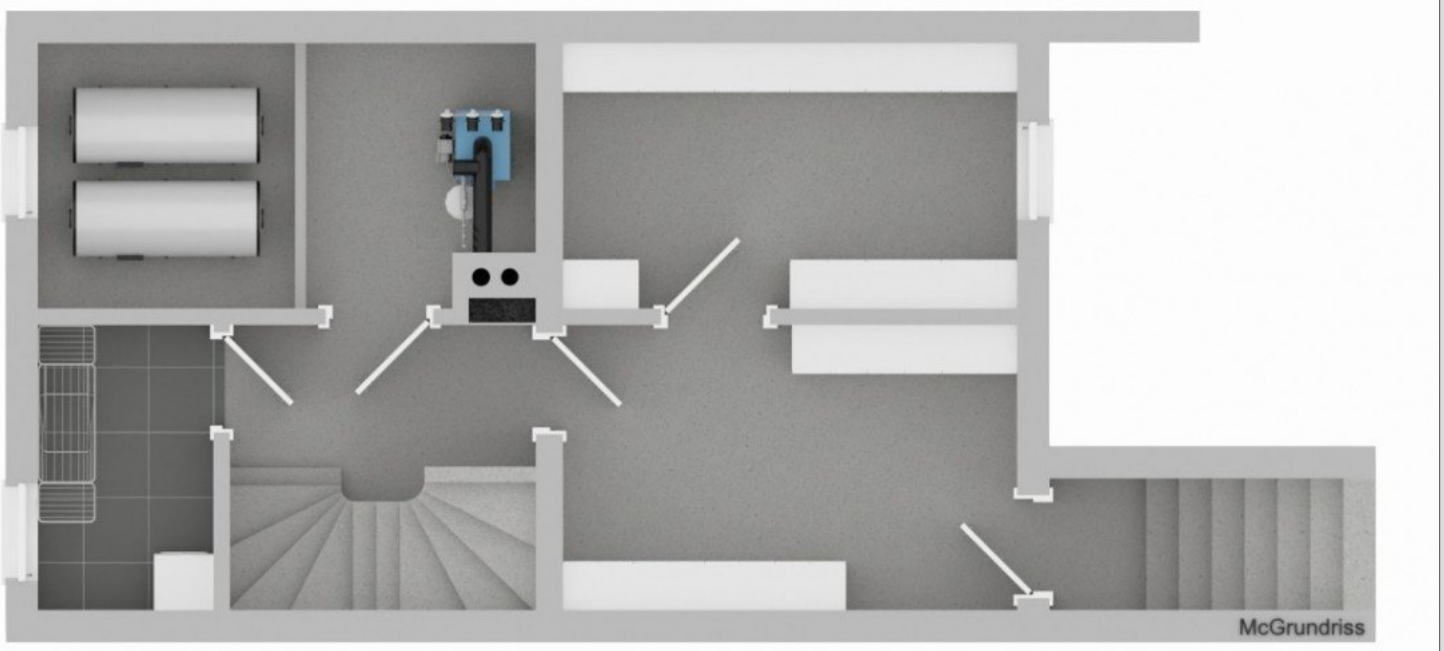
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

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

Eckdaten

> Reiheneckhaus
> Senden
> 5 Zimmer
> 124,66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11405





Keller

© 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

> Reiheneckhaus
> Senden
> 5 Zimmer
> 124,66 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 11405



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