

Senden

# Zweifamilienhaus, individuell gestaltbar, in ruhiger Lage

CODE DU BIEN: 24069024



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 597.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 179 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 470 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24069024 - 89250 Senden

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24069024 - 89250 Senden

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24069024
Surface habitable	ca. 179 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1956
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	597.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24069024 - 89250 Senden

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	290.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.08.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1956

CODE DU BIEN: 24069024 - 89250 Senden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24069024 - 89250 Senden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24069024 - 89250 Senden

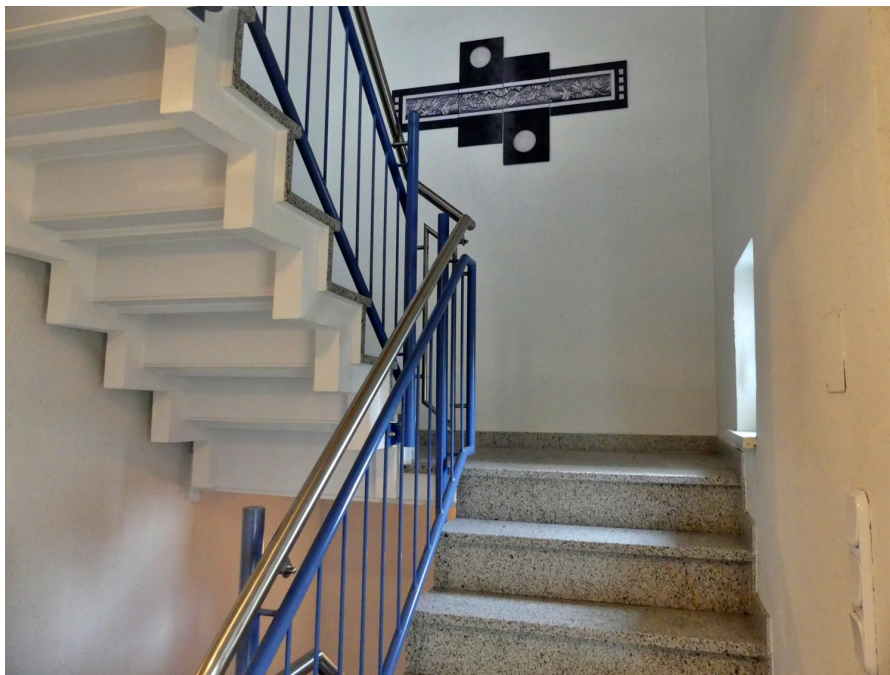
## La propriété





CODE DU BIEN: 24069024 - 89250 Senden

## La propriété





CODE DU BIEN: 24069024 - 89250 Senden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24069024 - 89250 Senden

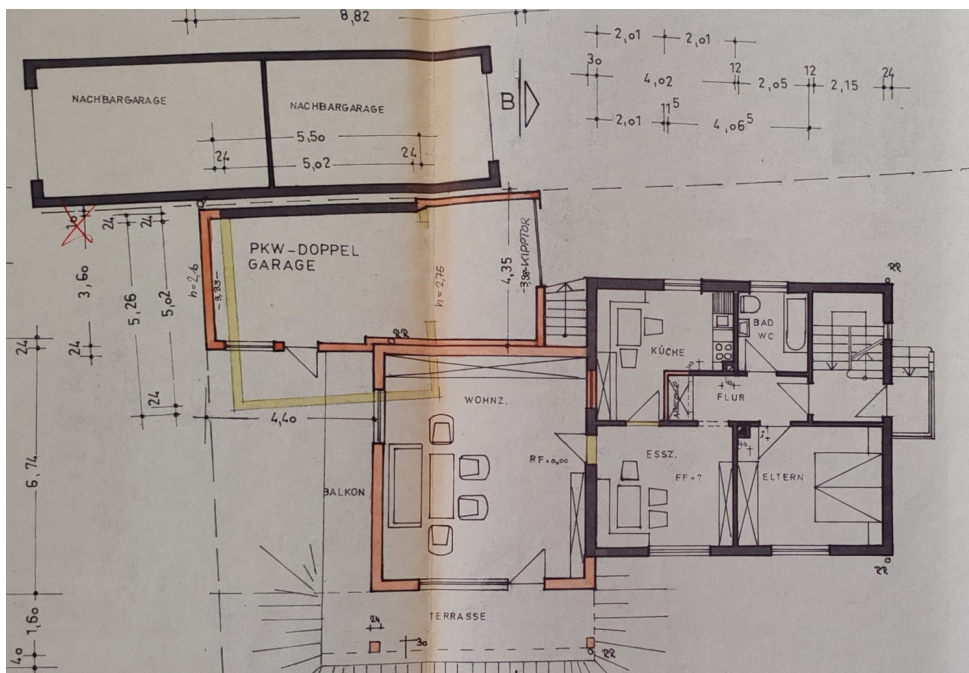
## La propriété





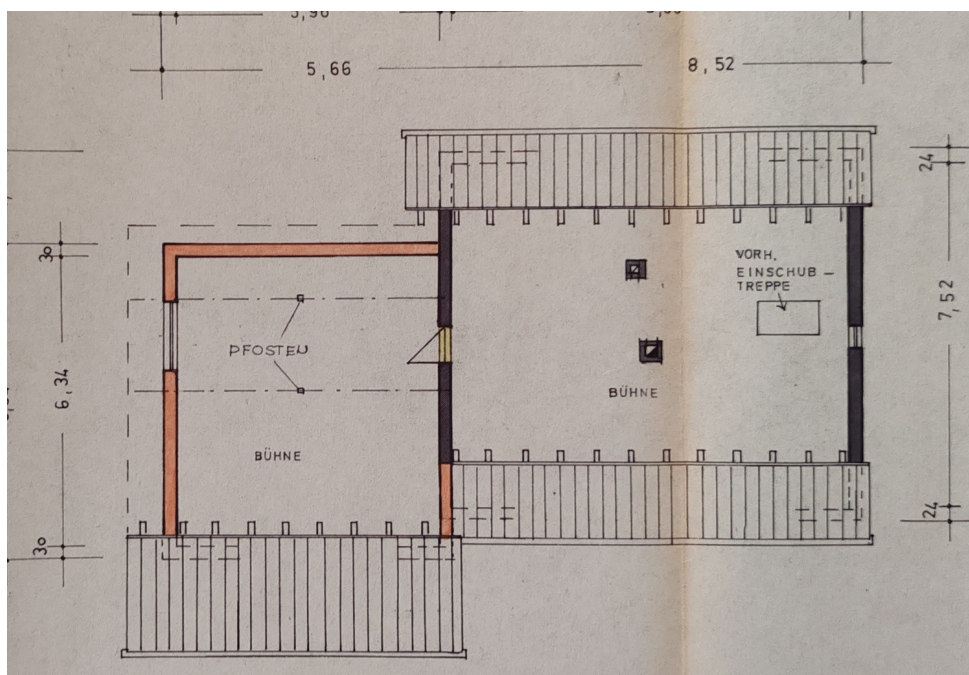
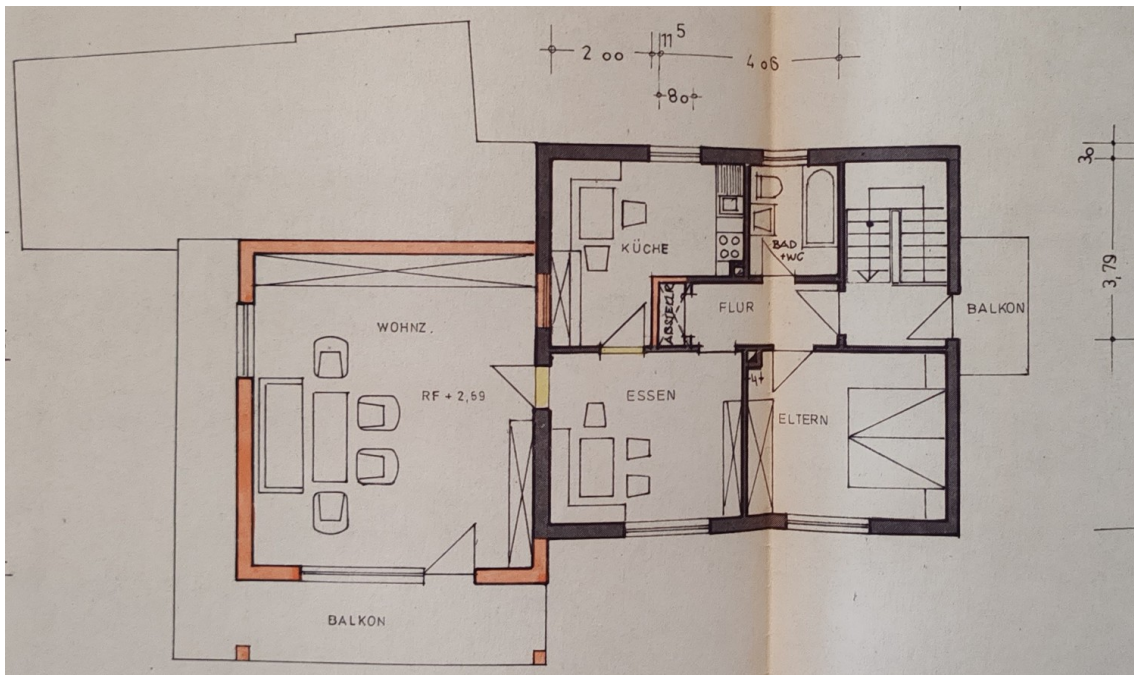
CODE DU BIEN: 24069024 - 89250 Senden

## La propriété



CODE DU BIEN: 24069024 - 89250 Senden

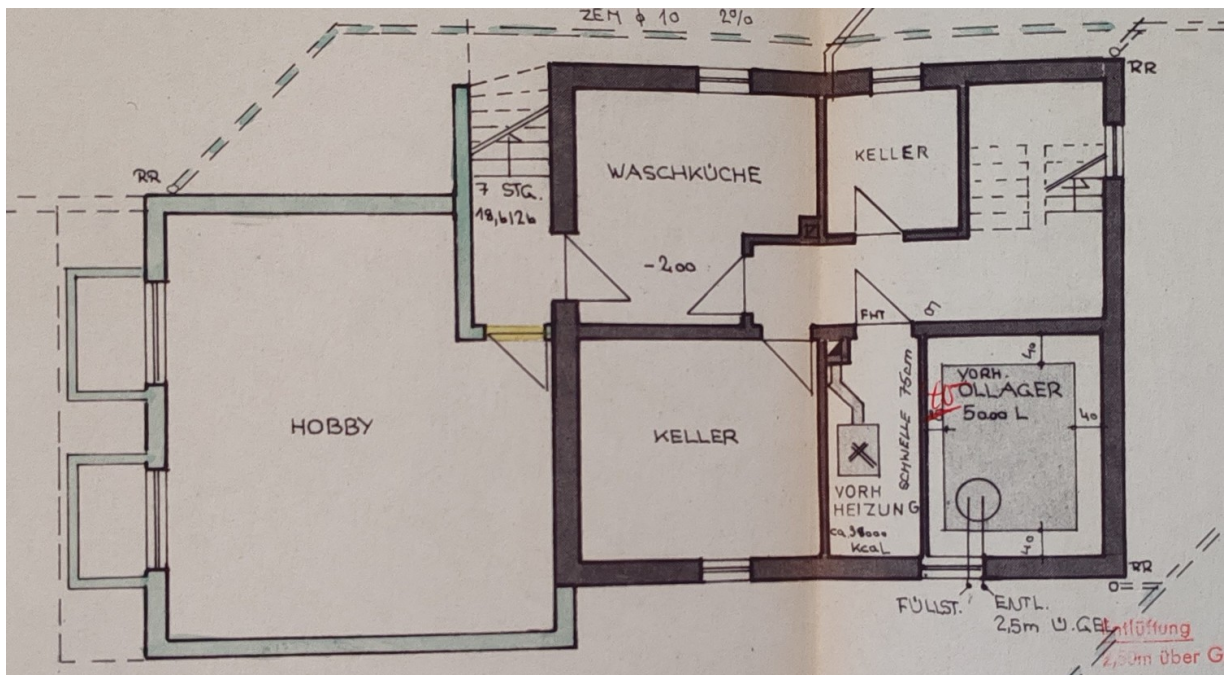
# La propriété





CODE DU BIEN: 24069024 - 89250 Senden

## La propriété



Hat dieses Objekt Ihr Interesse geweckt?

Sie wünschen weitere Impressionen?

Sie möchten die genaue Lage erfahren?

Wir senden Ihnen gern alle gewünschten Informationen zu.

Kontaktieren Sie uns unter:

T.: 0731 - 97 73 89 0

Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | ulm@von-poll.com

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

www.von-poll.com/ulm

CODE DU BIEN: 24069024 - 89250 Senden

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)



**VP VON POLL**  
FINANCE

**Immobilie  
gefunden,  
Finanzierung  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung  
berechnen

CODE DU BIEN: 24069024 - 89250 Senden

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0731 - 97 73 89 0



Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm | [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)



[www.von-poll.com/ulm](http://www.von-poll.com/ulm)

CODE DU BIEN: 24069024 - 89250 Senden

## Une première impression

Das sehr gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1956 steht auf einem ca. 470 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 179 m<sup>2</sup>. Das Haus bietet insgesamt 6 Zimmer und ist ideal für Familien mit Platzbedarf oder Paare, die viel Wohnraum benötigen und in ruhiger Lage wohnen möchten. Betritt man das Erdgeschoss, gelangt man zunächst in den Flur. Alle weiteren Räume sind von hier aus erreichbar. Neben zwei frei gestaltbaren Zimmern lädt die Einbauküche und der Wohn-Essbereich zu geselligen Abenden mit der Familie oder dem Partner ein. Durch den Kamin können die kalten Winterabende genossen werden. Auf die Terrasse mit Garten gelangt man durch den Wohn-/Essbereich. Ebenfalls vorhanden ist ein Badezimmer. Ein separater Flur mit Treppe trennt das Erdgeschoss vom Obergeschoss. Dadurch ist es möglich, das Obergeschoss zu vermieten oder älteren Kindern zur Verfügung zu stellen. Das Obergeschoss verfügt ebenfalls über zwei Zimmer, ein Bad, eine Küche und einen Wohn-/Essbereich. Vom Wohn-/Essbereich gelangt man auf den Balkon. Hier kann man an sonnigen Sommerabenden den Tag ausklingen lassen. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Ein individuell gestaltbarer Hobbyraum im Untergeschoss, ein Wirtschaftsraum, ein Heizungsraum und zwei weitere Kellerräume runden die Immobilie ab. Durch das Kellergeschoss ist der Garten ebenfalls zu erreichen. Die Zentralheizung sorgt für eine komfortable Beheizung des Hauses. Alles in allem bietet dieses gepflegte Zweifamilienhaus genügend Platz, um Wohnräume wahr werden zu lassen. Im Außenbereich hat man einen bequemen Zugang zu den beiden Garagen und kann zusätzlich drei Parkplätze nutzen. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den vielen Vorzügen dieses Hauses.



CODE DU BIEN: 24069024 - 89250 Senden

## Détails des commodités

- 1976 Anbau
- 1977 Fenster
- 1993 Ölheizung
- 1995 Dach
- 2002 Treppenhaus
- 2012 Kamin
- 2019 EBK mit elektronischen Geräten
- 2007 Bad
- 2021 Bad oben
- Boden Laminat/Parkett/Fliesen
- Treppenbereich Granit
- Weiße Fliesen

CODE DU BIEN: 24069024 - 89250 Senden

## Tout sur l'emplacement

Senden bietet eine einzigartige Kombination aus Stadt- und Naturnähe. Nur wenige Autobahnminuten von Ulm entfernt wohnt man inmitten eines einzigartigen Naherholungsgebietes mit Wäldern und Seen. Nicht umsonst verzeichnet Senden ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum auf mittlerweile über 23.000 Einwohner. Die Stadt bietet hervorragende Einkaufsmöglichkeiten, die auch von den Ulmern gerne genutzt werden. Zahlreiche Märkte beleben die Innenstadt. Ein gut ausgebautes Radwegenetz führt Naturliebhaber direkt zu idyllisch gelegenen Badeseen oder in die ausgedehnten Illerwälder. Für einen kurzen Spaziergang liegt ein gepflegter Stadtpark direkt vor der Haustür. Ein reges Vereinsleben bietet kulturell, sportlich oder gesellschaftlich Interessierten ein breites Betätigungsfeld. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Kindergärten und Grundschulen sowie eine Haupt- und Wirtschaftsschule befinden sich vor Ort. Die Regionalbahn bringt Sie schnell und bequem von Weißenhorn über Senden zum Ulmer Hauptbahnhof.

CODE DU BIEN: 24069024 - 89250 Senden

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 290.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODE DU BIEN: 24069024 - 89250 Senden

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Marion Leplat

---

Turmgasse 13 Ulm  
E-Mail: [ulm@von-poll.com](mailto:ulm@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)