



ANDERKA
Immobilien

EXPOSÉ

*** RESERVIERT ***



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 89250 Senden

Baujahr: 2015

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche (ca.): 65,25 m²

Nutzfläche (ca.): 6 m²

Hausgeld (ca.): 279,- €

Anzahl Etagen: 1

Terrasse: ja

Kaufpreis
€ 249.000,-

Anderka Immobilien GmbH

Sedanstraße 1 | 89312 Günzburg ° Tel.: 08221. 916 68 91

Fax: 08221. 916 68 92 ° info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

> Erdgeschosswohnung
> Senden
> 3 Zimmer

> 65,25 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1446



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	89250 Senden
Baujahr	2015
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	65,25 m ²
Nutzfläche (ca.)	6 m ²
Kaufpreis	249.000,- €
Hausgeld (ca.)	279,- €
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Garage	Anzahl 1
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieverbrauchskennwert	42,10 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2032-08-14
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2015
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Pellet
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	Ab 1. Juli 2026!
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% MwSt.

Objektbeschreibung:

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines 2015 umfassend kernsanierten Mehrfamilienhauses in ruhiger Lage von Senden bietet sowohl Eigentümern als auch Kapitalanlegern ein attraktives Gesamtpaket. Auf ca. 65 m² Wohnfläche erwartet Sie

moderner Wohnkomfort, ein durchdachter Grundriss und ein besonderes Extra: ein großzügiger, privater Garten.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Flur mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Das angrenzende, helle Tageslichtbad überzeugt mit einer bodentiefen Dusche, WC und einem Waschbecken - funktional und geschmackvoll gestaltet.

Ein geräumiges Schlafzimmer bietet viel Platz für ein großes Bett und Stauraum, während ein zweites Zimmer vielseitig nutzbar ist - als Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer oder Ankleide. So passt sich die Wohnung flexibel Ihren individuellen Bedürfnissen an.

Das Herzstück der Wohnung ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit integrierter Küchennische. Große Fenster sorgen für ein freundliches Ambiente und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse mit direktem Zugang zum eigenen Garten. Dieser bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Nutzung - ob als grüne Rückzugsoase, Spielfläche oder Platz für gesellige Stunden mit Freunden und Familie.

Zur Wohnung gehören ein separates Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum, ein Fahrradkeller sowie eine Einzelgarage, die bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Das Gebäude wird über eine moderne Pelletheizung versorgt, was sich positiv auf die Energiekosten auswirkt.

Hinweis: Ein Teil der in diesem Exposé dargestellten Bilder wurde digital bearbeitet bzw. mithilfe von KI-Technologie teilweise aufgeräumt oder möbliert, um einen besseren Eindruck des möglichen Zustands bei Übergabe der Wohnung (leerstehend) zu vermitteln. Die Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können vom tatsächlichen Ist-Zustand abweichen.

Ausstattung:

- # 3-Zimmer Wohnung
- # Erdgeschoss (Hochparterre)
- # Kernsanierung 2015
- # Wohnfläche ca. 65,25 m²
- # Zentralheizung Holzpellets
- # großer Wohn- und Essbereich
- # offene Küche
- # zwei Schlafzimmer
- # Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Toilette
- # Terrasse mit großem Garten
- # separater Kellerraum
- # gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- # gemeinschaftlicher Fahrradabstellraum
- # eine Einzelgarage

- > Erdgeschosswohnung
- > Senden
- > 3 Zimmer

- > 65,25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1446



- # Kunststofffenster (3-fach-Verglasung)
- # Elektrische Rollläden

- # Hausgeld mtl. 279,00 EUR
- > davon Rücklagen mtl. ca. 39,67 EUR

Lagebeschreibung:

Senden, das ist die Heimat von rund 23.000 Menschen.

Hier bleiben keine Wünsche offen. Ein attraktiver und leistungsfähiger Einzelhandel, schöne Wohngebiete, moderne Freizeiteinrichtungen, ein regelmäßiger Wochenmarkt und ein lebendiges Vereinsleben runden die kinder- und familienfreundliche Atmosphäre unserer Stadt ab.

Egal, ob es um den täglichen Einkauf oder die medizinische Versorgung mit Haus- und Fachärzten geht, Senden bietet Ihnen, was Sie brauchen. Familien nutzen gerne die Bildungs- und Betreuungsangebote von der Krippe über den Kindergarten und die Grundschule bis hin zur Mittelschule und unserer Wirtschaftsschule.

Die Illerauen am Fluss und unsere Waldgebiete laden ein zum Spazierengehen, Wandern und Radfahren, in einigen Seen kann man vor schöner Naturkulisse baden. Auch unser Stadtpark im Herzen Sendens bietet als grüne Oase viele Möglichkeiten für Groß und Klein.

Auch für das Freizeitvergnügen ist in Senden einiges geboten. Das See- und Hallenbad ist zu jeder Jahreszeit eine gute Adresse und in der Eislaufanlage kann man im Winterhalbjahr entspannt auf Kufen seine Runden drehen.

Senden liegt besonders verkehrsgünstig an der A7 und der B28. Über den Donau-Iller-Nahverkehrsverbund ist Senden auch im Öffentlichen Personennahverkehr an das Zentrum Ulm/Neu-Ulm angebunden. Die erfolgreiche Reaktivierung der Bahnstrecke Senden-Weißenhorn hat zu einer weiteren Vernetzung in der Fläche geführt, von der nicht zuletzt Pendlerinnen und Pendler profitieren.

Die gute Lage Sendens hat entscheidenden Anteil daran, dass sich die Stadt heute nicht nur als großes Einzelhandelszentrum präsentiert, sondern auch Sitz vieler namhafter Industrieunternehmen und Handwerksbetriebe ist.

Objektbilder:



Kinderzimmer



Schlafzimmer



Wohn- und Esszimmer

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Senden
- > 3 Zimmer

- > 65,25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1446



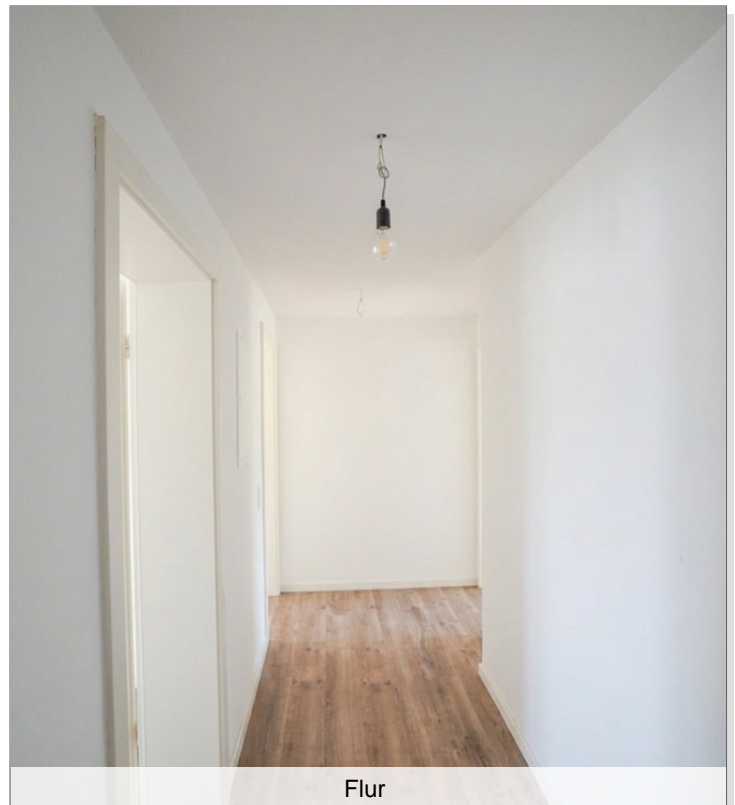
Küchennische



Garage (Mitte)



privater Gartenanteil



Flur



Hausansicht

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Senden
- > 3 Zimmer

- > 65,25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1446



ANDERKA
Immobilien



Badezimmer



Hausansicht Garten

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Senden
- > 3 Zimmer

- > 65,25 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1446



