

**Senden-Ay 2-Zi.-DG-Wo. mit sonnigen Panoramafenstern, EBK + Stpl., sofort frei, ohne Käuferprovision**



89250 Senden

## Details

Objekt-ID	89250kETW2-51_261	Wohnfläche	ca. 51 m <sup>2</sup>
Objektart	Wohnung	Nutzfläche	ca. 5 m <sup>2</sup>
Objekttyp	Dachgeschoss	Zimmer	2
Nutzungsart	Wohnen	Schlafzimmer	1
Vermarktungsart	Kauf	Badezimmer	1
Kaufpreis	189.000,00 €	Baujahr	1995

Verfügbar ab	sofort	Befeuerung	Öl
Zustand	Gepflegt	Boden	Fliesen, Teppichboden
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Heizungsart	Zentralheizung
Endenergieverbrauch	139 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Etagenzahl	3
Energieausweis gültig bis	28.08.2028	Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Baujahr lt.	1995	Kabel Sat TV	Ja
Energieausweis		Stellplätze	1 Freiplatz
wesentlicher	Öl	Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Energieträger		Küche	Einbauküche
Energieeffizienzklasse	E	Verfügbar ab	sofort

## Beschreibung

Gönnen Sie sich eine Auszeit für die Seele! Diese Dachgeschosswohnung präsentiert sich in strahlendem Weiß und beeindruckt mit einer hellen und modernen Ausstrahlung. Hier können Sie ankommen, abschalten und sich rundum wohlfühlen.

Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines 6-Parteien-Hauses und liegt zentrumsnah in einer ruhigen Sackgasse, sodass Sie die Vorteile der Innenstadt mit angenehmer Ruhe verbinden können. Der großzügige Wohn- Essbereich mit den sonnigen Panoramafenstern bildet das Herzstück der Wohnung. Die große aufschiebbar Fensterfront bringt viel Licht ins Zimmer. Dadurch entsteht ein wunderbar offenes, luftiges Wohngefühl. Von hier aus haben Sie einen weiten Blick ins Freie. Zusätzlich gehört ein Kellerabteil zur Wohnung, welches Platz für Ihre persönliche Gegenstände bietet. Komfortables Parken ist Dank des Stellplatzes direkt am Haus immer gewährleistet.

Diese schicke Wohnung ist besonders geeignet für Singles oder Paare, die eine zentrale und gleichzeitig ruhige Wohnlage suchen. Sie ist frisch renoviert und dadurch sofort einzugsfertig.

## Lage

89250 Senden-Ay

Nur 1 km entfernt liegt der Sendener Waldsee, eines der schönsten Naherholungsgebiete der Stadt. Der See ist frei zugänglich und wird ganzjährig genutzt – im Sommer als Bade- und Freizeitsee, im Frühjahr und Herbst vor allem für Spaziergänge, Jogging und Radfahren.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Stichstraße ohne Durchgangsverkehr und zentrumsnah. Senden selbst ist eine lebendige und freundliche Stadt im Landkreis Neu-Ulm mit hoher Lebensqualität. Im Stadtzentrum finden Sie eine gute Auswahl an Cafés, Restaurants, Bars und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Fitnessstudios, Sportvereine, ein Hallenbad sowie Outdoor-Aktivitäten sorgen für Abwechslung. Auch kulturelle Veranstaltungen, Märkte und Vereinsangebote tragen zu einem lebendigen Stadtbild bei. Mitten im schönen Illertal gelegen, lädt die Gegend rund um die Iller dazu ein, draußen aktiv

zu sein – ob eine Runde joggen, entspannt Rad fahren oder einfach am See abschalten. Hier findet man schnell den perfekten Ausgleich zum Alltag.

Entfernungen:

ca. 250 m Bus

ca. 600–900 m Supermarkt, Bäcker, Apotheke

ca. 1 km Bahnhof Senden

ca. 1–2 km Stadtpark, Iller, Baggerseen

ca. 2,5 km B28

ca. 7 km A7

ca. 10 km A8

ca. 10 km Ulm

ca. 5 km Vöhringen

ca. 12 km Illertissen

ca. 75 km Kempten

ca. 120 km Allgäuer Alpen

## **Ausstattung Beschreibung**

Dachgeschoss (2. OG) ohne Aufzug

Sonnige Panoramafenster mit aufschiebbarer Fensterfront

Weißer Fliesen im Flur, Wohnen, Küche und Bad

Neuer grauer Teppich im Schlafzimmer

Mit Einbauküche aus dem Jahr 2016

Bad mit Dachfenster, Wanne, Waschbecken, WC

Zweifachverglaste Kunststofffenster

Ölzentralheizung

2021 zwei neue Dachfenster im Wohnzimmer

Stellplatz im Freien direkt am Haus

Satellitenschüssel

Kellerabteil ca. 4,7 qm mit Licht und Steckdose

Gemeinschaftlicher Trockenraum, Waschküche und Fahrradraum

Wasser-/Elektroleitungen, Bad/WC und Dach entsprechend dem Baujahr

## **Sonstige Angaben**

Der Stellplatz im Freien und die Einbauküche sind im Kaufpreis enthalten.

Keine zusätzliche Käuferprovision.

Hausgeld lt. letzter Abrechnung 2024:

€ 348 inkl. Heizung, Wasser, Rücklagen

Hausgeld-Vorauszahlung lt. Wirtschaftsplan 2026:

€ 272,20 umlagefähig einschl. Heizung/Wasser

€ 49,66 nicht-umlagefähig  
€ 74,70 Rücklagenbildung

In der aktuellen Betriebskosten-Vorauszahlung von insgesamt 397 € sind unter anderem die Kosten für Heizung/Wasser, den Hausmeisterservice, die Rücklagenbildung, die Verwaltung sowie die Müllgebühren enthalten. Die derzeit vergleichsweise hohen Kosten ergeben sich insbesondere aus dem hohen Verbrauch der letzten Mieter.

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht und dient lediglich zur Veranschaulichung. Die Flächenangaben stammen aus den Plänen. Alle Angaben über dieses Objekt basieren auf Auskünften, die wir vom Verkäufer erhalten und den Dokumenten entnommen haben. Für deren inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

### **Rechtshinweis**

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Ausblick Wiga 2



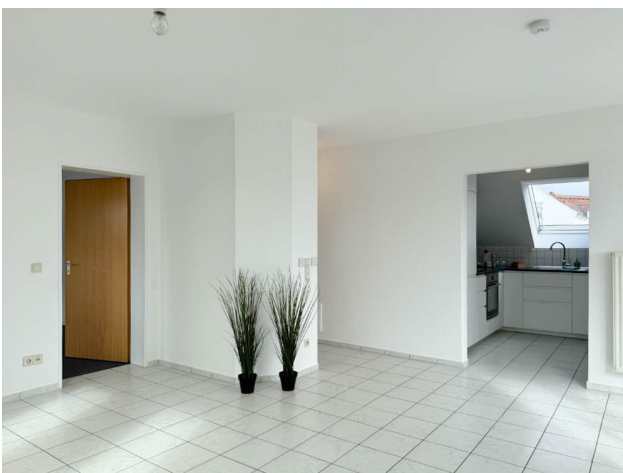
AB Ansicht 2



Flur



Flur Küche



Wohnen Küche



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Wohnen



Schlafen



Schlafen



Küche



Küche



Küche 1



Bad



Bad



Bad



Grundriss