IMMO ULM
Susanne Wambach

TOP-Lage! Nähe zur Sendener Seenlandschaft, freistehendes Wohnhaus mit umfassendem Sanierungsbedarf



89250 Senden

Details

Objekt-ID	89250kZFH378_26	Käuferprovision	3,57 % inkl. Mwst.
Objektart	Haus	Wohnfläche	ca. 134 m²
Objekttyp	Zweifamilienhaus	Nutzfläche	ca. 90 m²
Nutzungsart	Wohnen	Zimmer	6
Vermarktungsart	Kauf	Schlafzimmer	4
Kaufpreis	358.000,00 €	Badezimmer	2

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien

Grundstücksgröße	ca. 378 m²
Anzahl sep. WC	2
Wohneinheiten	2
Baujahr	1958
Verfügbar ab	sofort
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	344,1 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	07.10.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1958

wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Befeuerung	Öl
Boden	Fliesen, Parkett, PVC
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Verfügbar ab	sofort

Beschreibung

In einer schönen und gefragten Lage in Senden befindet sich dieses freistehende Wohnhaus - bereit für einen neuen Anfang! Besonders die nahen Badeseen und die Illerauen machen diesen Standort für Naturliebhaber und Familien sehr interessant.

Mit zwei 3-Zimmer-Wohnungen bietet diese Immobilie eine interessante Grundlage für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten, ob alleine zur Eigennutzung, für zwei Generationen unter einem Dach oder als Immobilie mit Vermietungspotenzial. Vielleicht besteht sogar die Möglichkeit, das Gebäude aufzustocken, um noch mehr Wohnraum zu realisieren.

Das Grundstück ist mit insgesamt 378 m² überschaubar groß und dadurch pflegeleicht, was im Fall einer Vermietung sogar von Vorteil ist. Es ist auch ideal für alle, die keinen grünen Daumen haben und für die Gartenarbeit weniger Zeit investieren möchten.

Insgesamt handelt es sich um eine Bestandsimmobilie, die zwar in verschiedenen Bereichen mal renoviert wurde, aber in vielen Punkten dem Alter entsprechend einen umfassenden Erneuerungsbedarf aufweist. Gerade darin liegt die Möglichkeit, das Haus nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und die beiden Wohnungen Schritt für Schritt an heutige Wohnansprüche anzupassen.

Das Haus ist frei! Sie können sofort loslegen!

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien

Lage

89250 Senden-Ay, in einer Anliegerstrasse mit Tempo 30 und wenig Durchgangsverkehr.

Ein besonderer Vorzug dieser Lage ist die Nähe zur weitläufigen Sendener Seenlandschaft. Der Waldsee und die weiteren Badeseen rund um Senden bieten zu jeder Jahreszeit schöne Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und Bewegung in der Natur. Der Waldsee verfügt über eine großzügige Liegewiese, einen Kinderspielplatz und weitere Freizeitangebote. Das See- und Hallenbad ist ebenfalls fußläufig erreichbar. Trotz der angenehm ruhigen Wohnlage sind die Wege im Alltag kurz. Einkaufsmöglichkeiten, Schule, Apotheke, Ärzte sowie der Sendener Bahnhof und das Stadtzentrum befinden sich in gut erreichbarer Nähe, Bahnhof und Ortsmitte liegen nur etwa einen halben Kilometer entfernt.

Entfernungen:
ca. 400 m nächste Bäckerei und Konditorei
ca. 900 m Supermarkt, Bäcker, Apotheke
ca. 1,0 km Bahnhof Senden
ca. 1,0 km Stadtpark Senden
ca. 2,8 km zur B28
ca. 5,0 km Vöhringen
ca. 7,0 km A7
ca. 10 km A8 und Ulm
ca. 12 km Illertissen
ca. 75 km Kempten
ca. 120 km Allgäuer Alpen

Ausstattung Beschreibung

Baujahr ca. 1958 (geschätzt)
Anbau ca. 1964/1965 (geschätzt)
Dachgaubenvergrößerung ca. 1974
Bad im EG aus den 90ern
2 Kaminöfen (abgemeldet)
vollunterkellert mit Treppenaussenaufgang
Ölzentralheizung ca. 1991
Heizöltanks 4 x ca. 700 Liter
Elektrik EG ca. 1996
Elektrik OG Alter nicht bekannt
ein paar Fenster im EG sind aus ca. 1996
teilweise Parkettböden
PKW-Parkmöglichkeit im Hof (keine Garage)

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien

Sonstige Angaben

Grundsteuer aktuell günstige 230,36 €

Die zusätzliche Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. Mwst.) aus dem beurkundeten Kaufpreis, fällig und verdient mit Kaufvertragsabschluss. Für den Verkäufer entsteht ebenfalls eine Provision in gleicher Höhe.

Zur angegebenen Nutzfläche kommt der Dachboden (geschätzt ca. 40 m^2) noch hinzu. Er ist über eine Einschubtreppe zugänglich.

Die Grundrisse sind nicht maßstabsgerecht und dienen lediglich zur Veranschaulichung. Alle Angaben über dieses Objekts 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.

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien



Ansicht



Ansicht



Ansicht



Terrasse



Aussenbereich



Garten

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien



Garten



Zugang



Zugang



Zugang



Zugang



Kellerabgang

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien



Garten



EG Windfang



EG Treppenhaus



EG Treppenhaus



EG Wohnen



EG Wohnen

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien



EG Kochen



EG Schlafen



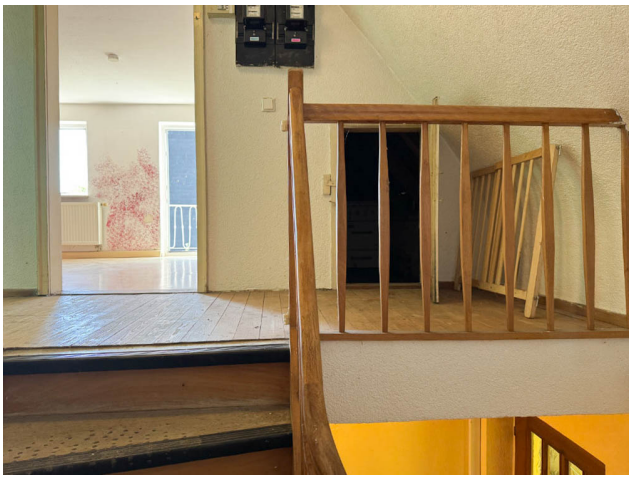
EG Schlafen



EG Bad



Sicherungskasten EG



DG Treppenhaus

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien



DG Wohnen



DG Wohnen



DG Schlafen



DG Schlafen



DG Balkon West



DG Balkon West Ausblick

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien



DG Balkon Ost



DG Küche



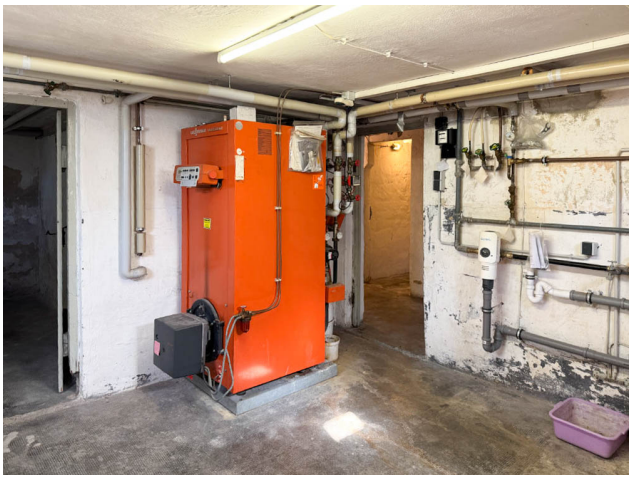
DG Bad



Dachboden



Dachboden



UG Heizraum

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien



UG Tankraum



UG Bad



UG Treppenaufgang aussen

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien

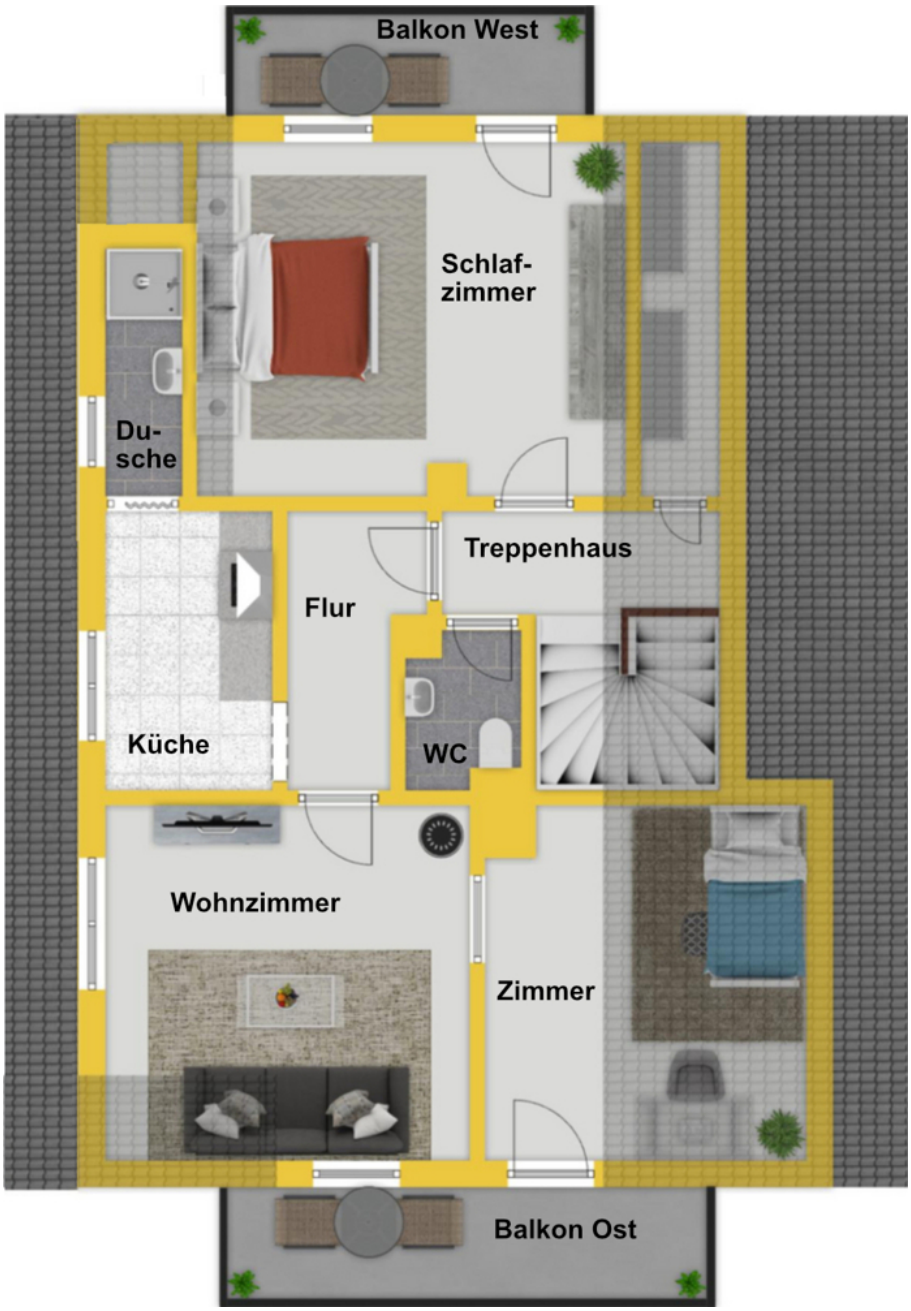


Grundriss EG

Grundriss EG

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien

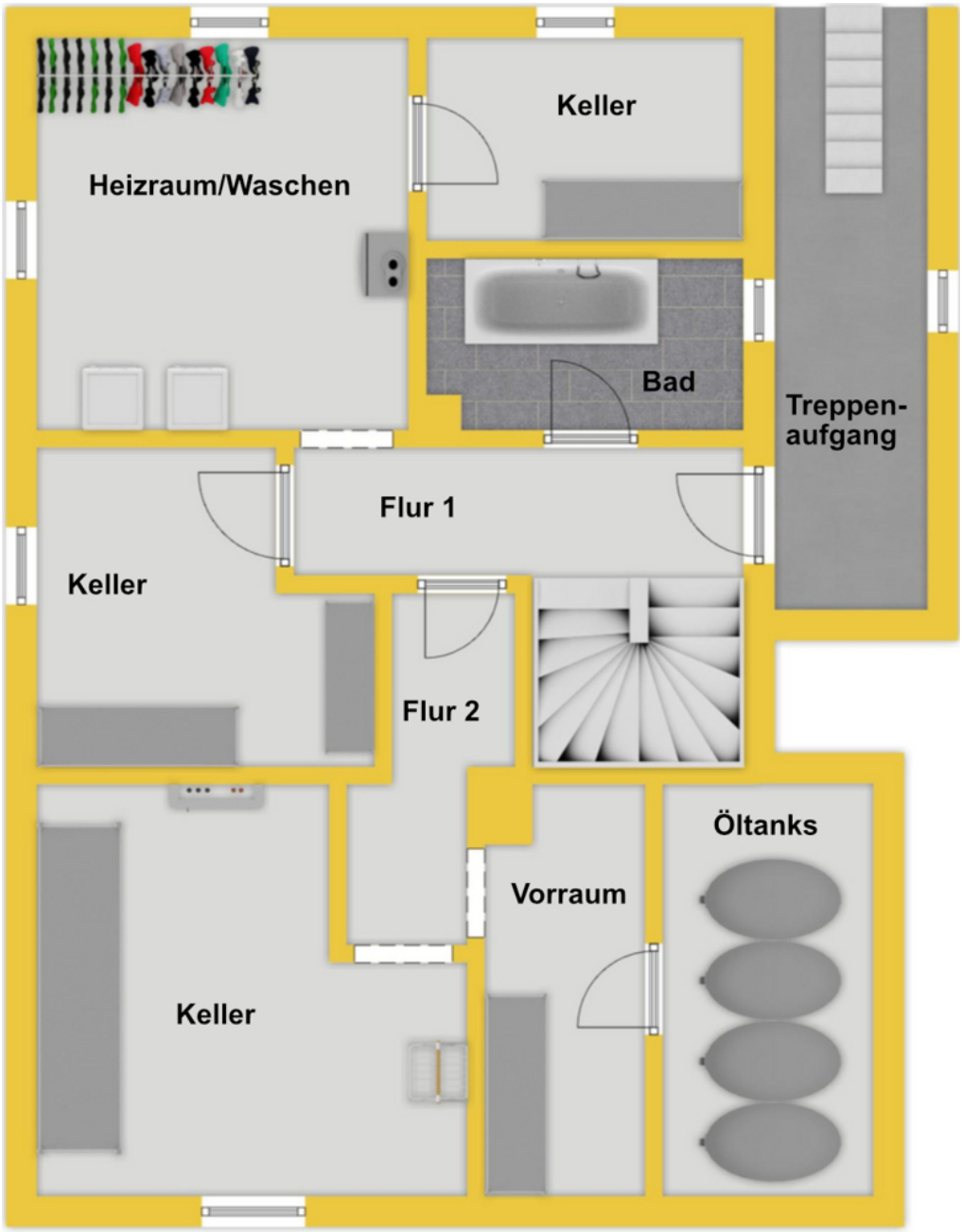


Grundriss DG

Grundriss DG

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien



Grundriss UG

Grundriss UG

Ihr Ansprechpartner
Frau Susanne Wambach
Immobilien Ulm Susanne Wambach
Albstr. 3
89081 Ulm

Tel.: 0731 140660
Fax: 0731 1406615
E-Mail: office@ulm.immobilien
Web: www.ulm.immobilien