

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



89250 Senden

**Details**

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Objekt-ID       | 89250kZFH378_26  |
| Objektart       | Haus             |
| Objektyp        | Zweifamilienhaus |
| Nutzungsart     | Wohnen           |
| Vermarktungsart | Kauf             |
| Kaufpreis       | 358.000,00 €     |

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| Käuferprovision | 3,57 % inkl. MwSt.     |
| Wohnfläche      | ca. 134 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche      | ca. 90 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer          | 6                      |
| Schlafzimmer    | 4                      |
| Badezimmer      | 2                      |

|                           |                              |                        |                       |
|---------------------------|------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Grundstücksgröße          | ca. 378 m <sup>2</sup>       | wesentlicher           | Öl                    |
| Anzahl sep. WC            | 2                            | Energieträger          |                       |
| Wohneinheiten             | 2                            | Energieeffizienzklasse | H                     |
| Baujahr                   | 1958                         | Befeuerung             | Öl                    |
| Verfügbar ab              | sofort                       | Boden                  | Fliesen, Parkett, PVC |
| Zustand                   | Renovierungsbedürftig        | Heizungsart            | Zentralheizung        |
| Energieausweis            | Bedarfsausweis               | Etagenzahl             | 2                     |
| Endenergiebedarf          | 344,1 kWh/(m <sup>2</sup> a) | Kabel Sat TV           | Ja                    |
| Energieausweis gültig bis | 07.10.2036                   | Balkon                 | Ja                    |
| Baujahr lt.               | 1958                         | Terrasse               | Ja                    |
| Energieausweis            |                              | 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 m<sup>2</sup> 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!

## 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 Kinderspielfeldplatz 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)

## 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<sup>2</sup>) 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.



Ansicht



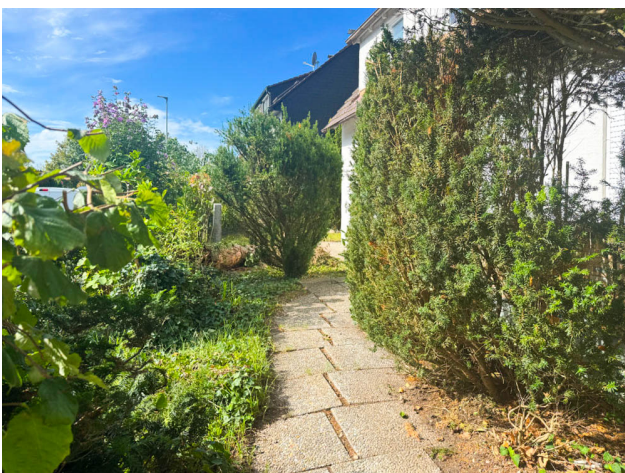
Ansicht



Ansicht



Terrasse



Aussenbereich



Garten



Garten



Zugang



Zugang



Zugang



Zugang



Kellerabgang



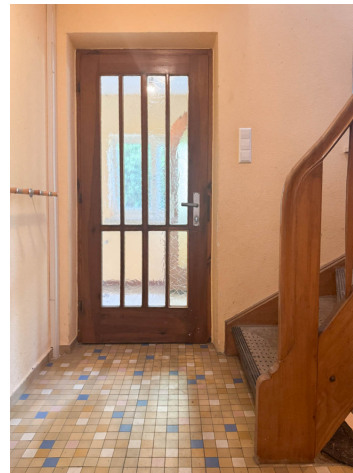
Garten



EG Windfang



EG Treppenhaus



EG Treppenhaus



EG Wohnen



EG Wohnen



EG Kochen



EG Schlafen



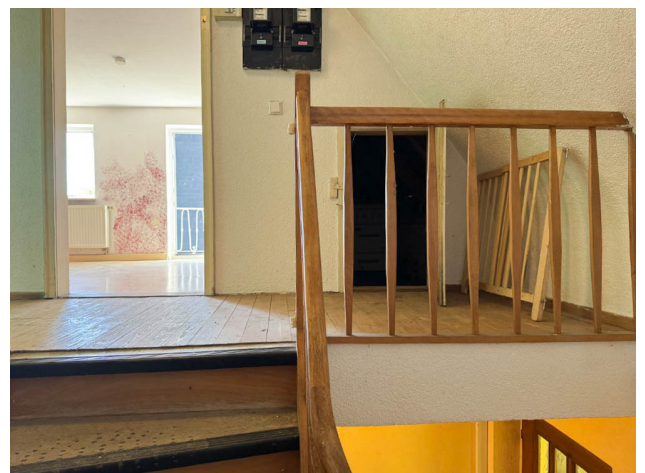
EG Schlafen



EG Bad



Sicherungskasten EG



DG Treppenhaus



DG Wohnen



DG Wohnen



DG Schlafen



DG Schlafen



DG Balkon West



DG Balkon West Ausblick



DG Balkon Ost



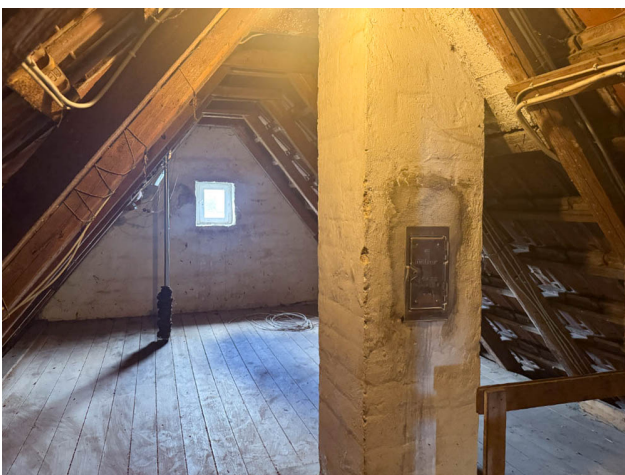
DG Küche



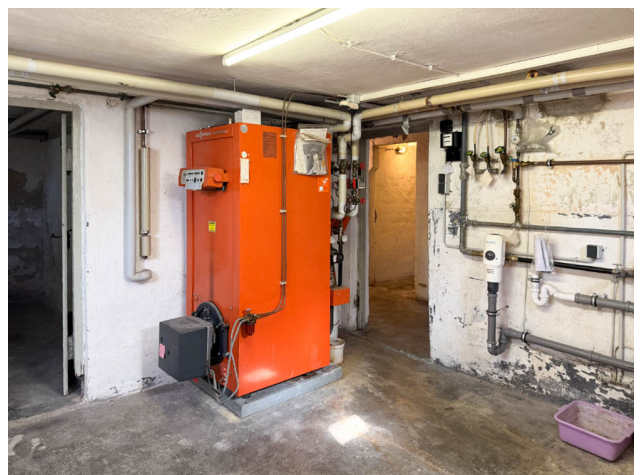
DG Bad



Dachboden



Dachboden



UG Heizraum



UG Tankraum



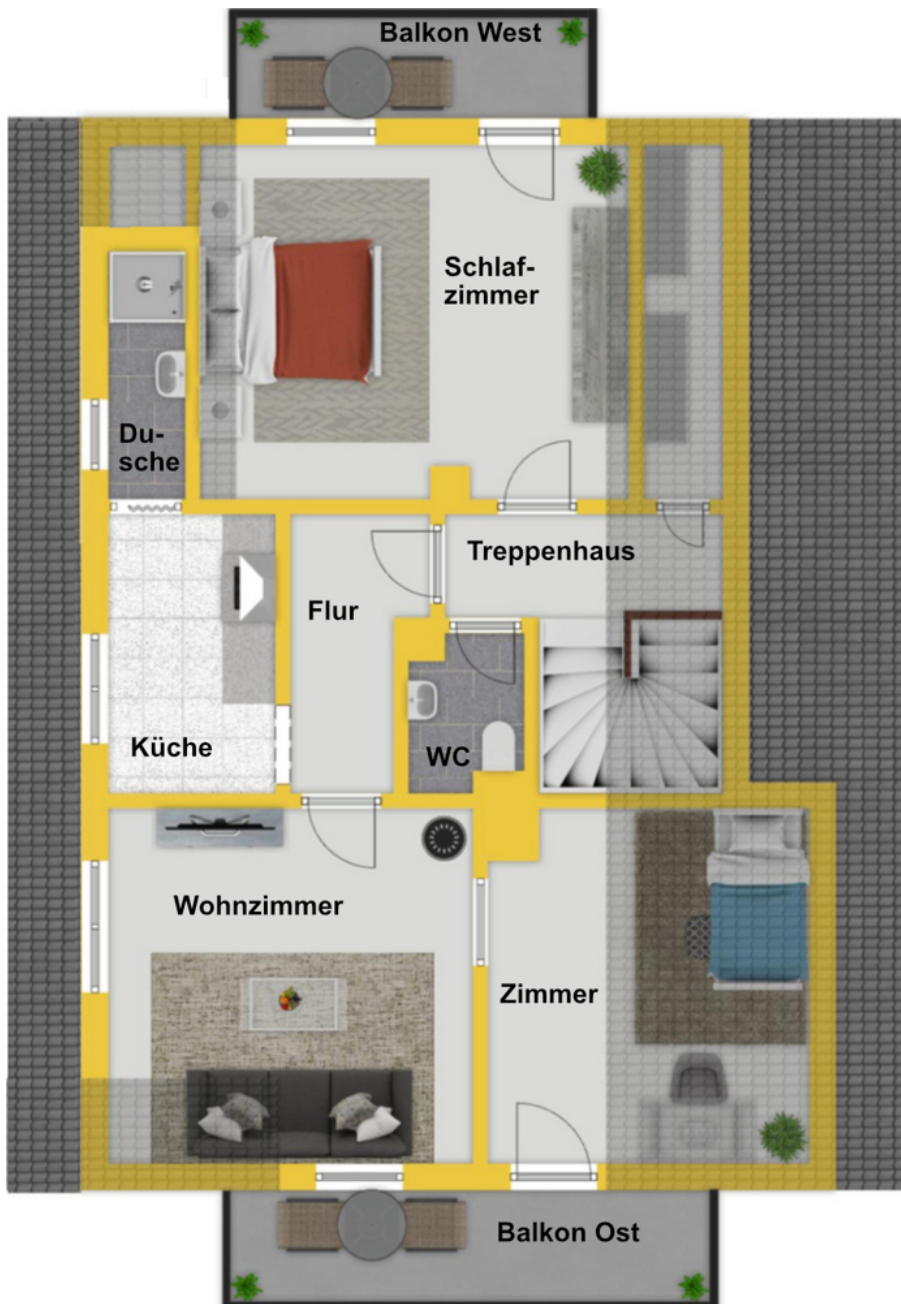
UG Bad



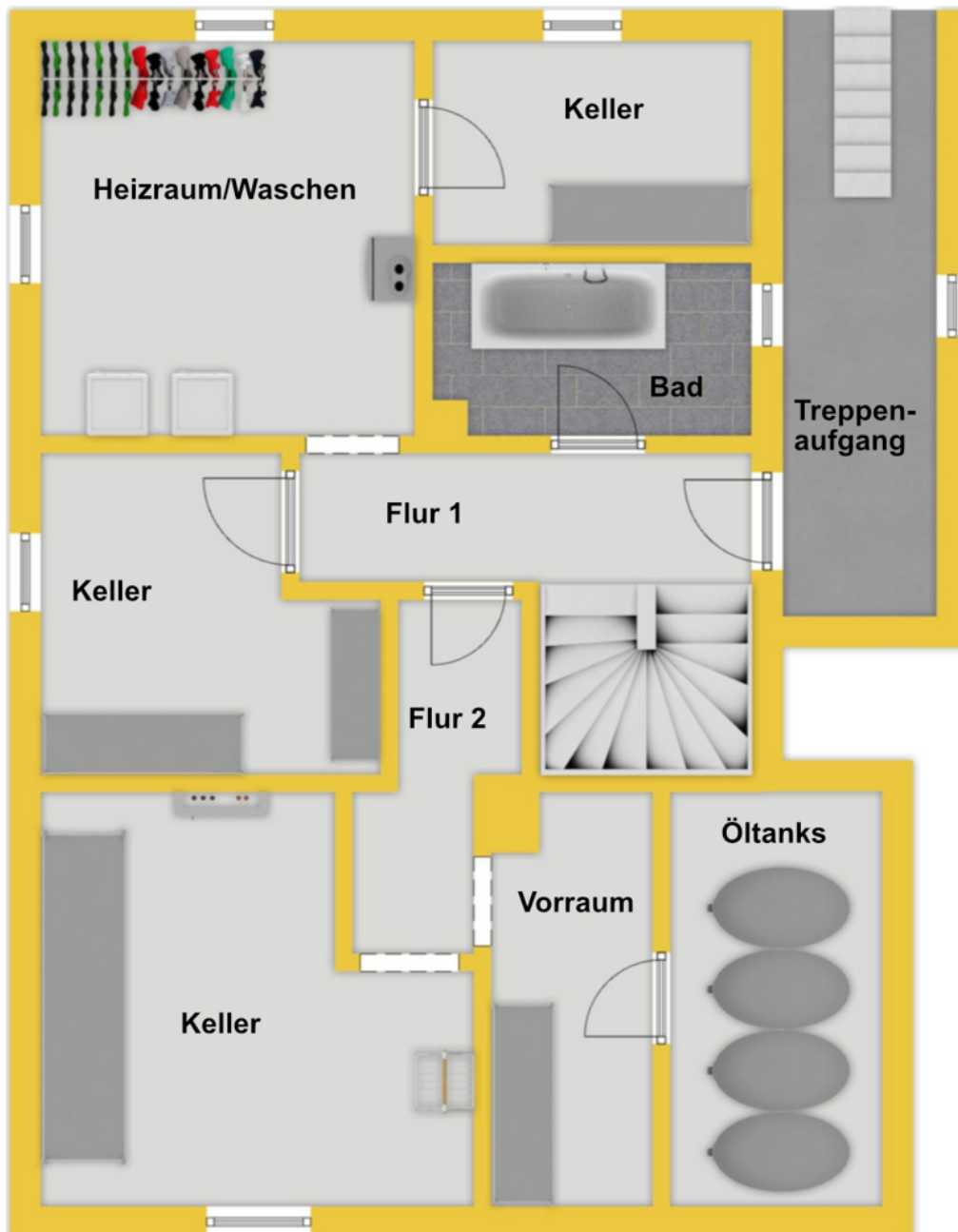
UG Treppenaufgang aussen



Grundriss EG  
Grundriss EG



Grundriss DG  
Grundriss DG



Grundriss UG  
Grundriss UG