

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Senden

### Charmantes Zweifamilienhaus mit Geschichte in 89250 Senden



Objekt-Nr. OM-393315

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **650.000 €**

St.-Jodok-Weg 3  
89250 Senden  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	542,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m²	Stellplätze	3
Nutzfläche	70,00 m²	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses ehemalige Pfarrhaus vereint historischen Charme mit modernisiertem Wohnkomfort. Das gepflegte Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und begehrten Lage östlich der Sendener Innenstadt – direkt an einem Friedhofsgelände, wodurch absolute Ruhe und ein grüner Ausblick garantiert werden. Landgartenflächen sind in unmittelbarer Nähe.

Das Baujahr ist nicht exakt bekannt, liegt aber vermutlich um 1900. Die Bausubstanz ist solide, und im Laufe der Jahre wurden zahlreiche Renovierungen vorgenommen: Dachziegeldeckung, Fassade, Fenster (isolierverglaste Holzsprossenfenster mit PVC-Rollläden), Wohnungen und Bäder wurden modernisiert. Im Jahr 2015 wurde ein Vollwärmeschutz an das Gebäude angebracht.

Die Immobilie verfügt über zwei abgeschlossene Wohneinheiten mit jeweils ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Erdgeschosswohnung steht leer und kann sofort bezogen oder vermietet werden. Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist aktuell befristet vermietet bis zum 31.01.2026.

Zusätzlich bietet das Haus ein ausbaufähiges Dachgeschoss mit Platz für bis zu 4 Zimmer, ca. 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Dieses Potenzial ist nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten und eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Untergeschoss befinden sich drei Gewölbekeller, die reichlich Stauraum bieten und renovierungsfähig sind. Direkt vor dem Haus stehen drei Stellplätze zur Verfügung, im Garten befindet sich ein oberirdischer Gastank.

## Ausstattung

- Zwei abgeschlossene Wohneinheiten (EG & OG)
- EG leerstehend, OG vermietet bis 31.01.2026
- Isolierverglaste Holzsprossenfenster mit PVC-Rollläden
- Bäder mit zeitgemäßem Design
- Gewölbekeller im Untergeschoss
- Ausbaufähiges Dachgeschoss (Platz für bis zu 4 Zimmer, ca. 70 m<sup>2</sup>, nicht in Wohnfläche enthalten)
- Oberirdischer Gastank im Garten
- Zentralheizung: Gas-Brennwertheizung und zentrale Warmwasserversorgung
- Drei Stellplätze vor dem Haus
- Ruhige Lage am Friedhofsgelände

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Senden liegt im Landkreis Neu-Ulm und bietet eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und urbaner Nähe. Die Immobilie befindet sich im östlichen Teil der Stadt, nur wenige Minuten vom Zentrum entfernt, aber in absolut ruhiger Umgebung.

Die Stadt ist hervorragend an das Nahverkehrsbusnetz angeschlossen. Zudem verfügt Senden über einen eigenen Bahnhof mit regelmäßigen Regionalverbindungen nach Ulm, Memmingen und weiter ins Allgäu. Die Bahnstrecke wird derzeit modernisiert, was künftig für schnellere und komfortablere Zugverbindungen sorgt.

Über die nahegelegenen Bundesstraßen B28 und A7 erreicht man Ulm und Neu-Ulm in kürzester Zeit.

Senden gilt als attraktiver Wohnort mit hoher Lebensqualität:

- Bildung: Mehrere Kindergärten, Grundschulen, eine Realschule und ein Gymnasium sind vor Ort.
- Freizeit: Hallen- und Freibad, Sportvereine, Rad- und Wanderwege entlang der Iller, sowie zahlreiche Kulturveranstaltungen.
- Einkaufen: Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmarkt und Fachgeschäfte befinden sich im Stadtkern.
- Naherholung: Naturflächen, Flussufer und Parks bieten Erholung direkt vor der Haustür.

Dank dieser Vielfalt ist Senden ideal für Familien, Paare und Ruhesuchende.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	144,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

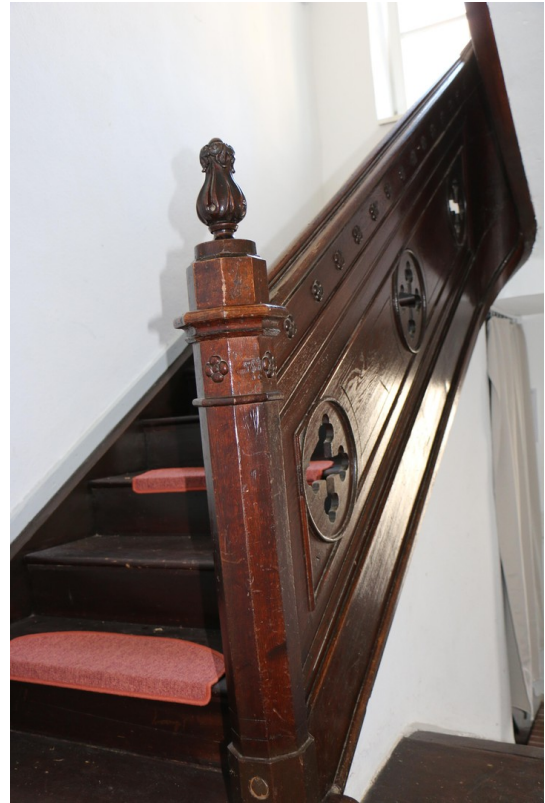




# Exposé - Galerie



Hintereingang / Zugang Garten



Treppenaufgang



EG

# Exposé - Galerie



EG



EG Bad



# Exposé - Galerie



EG Bad



1. OG Bad



# Exposé - Galerie



1. OG



1. OG



# Exposé - Galerie



ausbaufähiges Dachgeschoss



ausbaufähiges Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



ausbaufähiges Dachgeschoss



ausbaufähiges Dachgeschoss



# Exposé - Galerie



Kellerabgang



Keller



# Exposé - Grundrisse

Sendener Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH



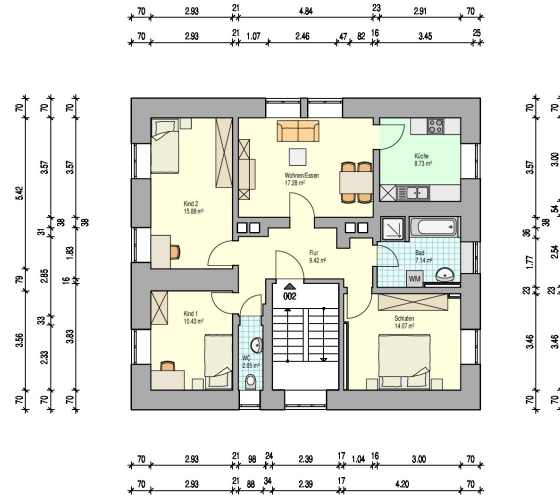
0 1 2 3 4 5m

Maßstab: 1:100  
Messung mit Lasertheorie  
Alle Maße ohne Einbauelemente und Türen werden schematisch dargestellt.

002.01.001 - St-Jodok-Weg 3 - EG  
Planstand: 14.07.2020

# Exposé - Grundrisse

Sendener Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH



0 1 2 3 4 5m

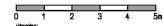
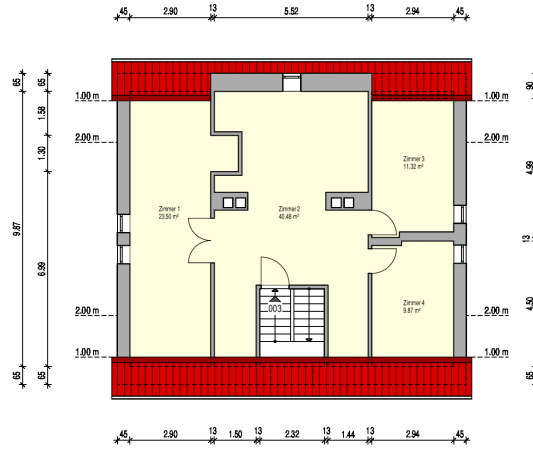
Maßstab: 1:100  
Messung mit Lasertheorie  
Alle Maße ohne Einbauelemente und Türen werden schematisch dargestellt.

002.01.002 - St.-Jodok-Weg 3 - 1.OG  
Planstand: 14.07.2020



# Exposé - Grundrisse

Sendener Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH



Maßstab:  
Mittlung mit Lasertheodolit  
Alle Maße ohne Einbauelemente und Türen werden schematisch dargestellt!

002.01.003 - St.-Jodok-Weg 3 - DG  
Planstand: 15.07.2020