

# Exposé

## Wohnung in Senden

**Sofort einziehen - moderne 4- Zimmer Wohnung - ohne Provision**



Objekt-Nr. OM-419943

**Wohnung**

Verkauf: **289.900 €**

89250 Senden  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	83,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	314 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Bezugsfreie 4- Zimmer Wohnung
- Erstbezug nach Renovierung
- Helle große Räume
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Hochwertiger Laminat Fußboden mit Trittschalldämmung
- Bad mit Badewanne
- Frisch gestrichene Wände und Decken
- 2x Kinderzimmer
- Zentralheizung
- Balkon mit Sonnenausrichtung
- Zwei sehr große geräumige Kellerräume (ausbaubar als: Fitnessraum, Werkstatt, oä.)
- Hausverwaltung
- 1.000 MBit/s Internet-Leitung

## Ausstattung

Das im Jahr 1966 erbaute Wohnhaus präsentiert sich in einem außerordentlich gepflegten Zustand und wurde kontinuierlich instand gehalten. Man merkt sofort, dass die Eigentümergemeinschaft viel Wert auf Werterhalt und ein ansprechendes Erscheinungsbild legt.

Dies spiegelt sich auch in dem guten Energieeffizienz Level - "B" (72,5 kWh) wieder.

Erst im Sommer wurde die Fassade frisch gestrichen, sodass das Haus nicht nur optisch einen sehr modernen und gepflegten Eindruck vermittelt, sondern auch technisch auf einem aktuellen Stand ist. Darüber hinaus wurde eine neue Photovoltaik-Anlage auf dem Dach installiert. Diese Investition wird sich positiv auf die zukünftigen Nebenkosten auswirken, da ein Teil des Strombedarfs über die eigene Anlage gedeckt werden kann.

Ein großer Vorteil für Käufer: Sämtliche Kosten für die Fassadensanierung und die PV-Anlage wurden bereits über eine Sonderumlage bezahlt. Für den neuen Eigentümer fallen hierfür keine zusätzlichen Investitionskosten mehr an – er profitiert direkt von den energetischen und optischen Verbesserungen, ohne selbst noch zahlen zu müssen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Lage

Die Stadt Senden ist mit seinen 6 Ortsteilen und 23.000 Einwohnern ein sehr begehrter Wohnort. Eingebettet zwischen Neu-Ulm, Weißenhorn und Vöhringen liegt die Gemeinde im Westen des Landkreises Neu-Ulm und daher immer noch im beliebten Bundesland Bayern. Nach Ulm und Neu-Ulm ist es nur ein Katzensprung von 8 bzw. 12 Kilometern, je nachdem, wohin Sie gerne möchten.

Dinge des täglichen Bedarfs gibt es beinahe ausnahmslos im Ort. Vom Supermarkt bis hin zur Drogerie, verschiedenen Restaurants und Modemärkten ist hier alles zu finden.

Auf dem Wochenmarkt, welcher Sie jeden Freitag willkommen heißt, dürfen Sie frisch einkaufen.

Im Illertal-Forum sind Sie ebenfalls herzlich eingeladen, um die regelmäßigen Kulturveranstaltungen zu besuchen.

Speziell diese Wohnung befindet sich in einer gepflegten und ganz zentralen Wohngegend. Wer gerne unterwegs ist und kurze Wege sucht, ist hier genau richtig:

Mit dem Rad sind Sie gleich in der Sendener Stadtmitte oder in einer halben Stunde in Neu-Ulm.

Inmitten der Gemeinde gibt eine schöne Grundschule, als auch einen Kindergarten, in welchem die Kleinen willkommen sind und sich wohlfühlen. Im Anschluss dürfen die Kinder die Werner-Ziegler-Mittelschule besuchen. Das Abitur kann am, nur 6 Minuten entfernten, Illertal-Gymnasium abgelegt oder die Mittlere Reife an der Realschule in Vöhringen erlangt werden.

Außerdem liegt Senden unweit der Autobahnauffahrt A7.

Nutzen Sie diese Gelegenheit auch als Zubringer zur A8. Durch die vorbeiführende B28 und im Westen angrenzende B30, sind Sie schnell auf der B311 sowie

nördlich auf der B19, B10 oder weiter auf der B28.

Steigen Sie auch gerne dem Zug zu und lassen Sie sich bequem an sämtliche Ziele bringen. Der Bahnhof liegt nur knapp zwei Kilometer entfernt und ist mit dem Rad in nicht mal 10 Minuten zu erreichen.

Umliegend befinden sich, in idyllischer Naturlandschaft, wunderschöne Seen, welche zum Erholen und Sonne genießen einladen. Hier dürfen Sie auch einige Spiel- und Sportmöglichkeiten nutzen als auch mal die Seele baumeln lassen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Balkon



Flur



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Toilette



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer