

Exposé

Erdgeschosswohnung in Senden

**Attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit Sonnenbalkon –
sofort bezugsbereit, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-435373

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **299.900 €**

89250 Senden
Bayern
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	83,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	313 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- leerstehend, frisch renoviert und sofort bezugsbereit
- offener und heller Wohn-/Essbereich
- geschützter Balkon (Loggia)
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- 2-fach-verglaste Fenster
- Rollläden zur Verschattung
- Zentralheizung als Energieträger
- Energieeffizienzklasse B (Verbrauch 72,5 kWh)
- Freisprecheinrichtung (Gegensprechanlage)
- zwei geräumige, abschließbare Abstellräume im Untergeschoss
- allgemeiner Fahrradraum im Haus
- gesamter Dachboden als Trockenraum nutzbar
- gepflegte Wohnanlage mit Hausmeisterservice und Hausverwaltung
- schnelle Internetverbindung mit bis zu 1.000 MBit/s verfügbar

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.

Die Anlage wird von einem Hausmeisterservice betreut.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten

Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell möbliert. Es handelt sich hierbei NICHT um KI generierte Bilder.

Rücklagenstand:

Es sind zum Stand 30.06.2025 rund 4860 € an Rücklagen auf der Wohnung.

Das Hausgeld von 313€ umfasst umlegbare & nichtumlegbare Kosten.

Lage

Die Stadt Senden mit ihren sechs Ortsteilen und rund 23.000 Einwohnern zählt zu den besonders gefragten Wohnstandorten in der Region. Im Westen des Landkreises Neu-Ulm gelegen und damit weiterhin im beliebten Bundesland Bayern, befindet sich Senden ideal zwischen Neu-Ulm, Weißenhorn und Vöhringen. Ulm und Neu-Ulm erreichen Sie in kurzer Zeit – je nach Ziel sind es etwa 8 bzw. 12 Kilometer.

Die Versorgung im Alltag ist ausgezeichnet: Nahezu alles, was man täglich braucht, ist direkt im Ort vorhanden. Von Supermärkten und Drogerien über verschiedene Restaurants bis hin zu Modernmärkten finden Sie hier ein breites Angebot. Zusätzlich lädt der Wochenmarkt jeden Freitag zum frischen Einkauf ein. Wer Kultur schätzt, kann im Illertal-Forum regelmäßig Veranstaltungen besuchen.

Die Wohnung liegt in einer gepflegten und sehr zentralen Wohnlage. Besonders angenehm ist die Nähe zu vielen Zielen: Mit dem Fahrrad erreichen Sie die Sendener Stadtmitte in wenigen Minuten, und auch Neu-Ulm ist in etwa einer halben Stunde mit dem Rad gut erreichbar.

Für Familien ist die Infrastruktur ebenfalls attraktiv: In der Gemeinde gibt es eine Grundschule sowie einen Kindergarten. Im Anschluss steht die Werner-Ziegler-Mittelschule zur Verfügung. Das Illertal-Gymnasium, an dem das Abitur abgelegt werden kann, ist nur wenige Minuten entfernt; alternativ bietet die Realschule in Vöhringen die Möglichkeit, die Mittlere Reife zu erwerben.

Auch verkehrstechnisch ist Senden sehr gut angebunden. Die Auffahrt zur A7 liegt unweit entfernt und dient zugleich als praktische Verbindung Richtung A8. Über die B28 sowie die westlich angrenzende B30 erreichen Sie zügig weitere wichtige Verkehrsachsen wie die B311 sowie nördlich die B19, B10 oder erneut die B28.

Wer lieber mit der Bahn unterwegs ist, profitiert ebenfalls: Der Bahnhof befindet sich knapp zwei Kilometer entfernt und ist mit dem Fahrrad in weniger als 10 Minuten erreichbar – ideal, um bequem verschiedenste Ziele anzusteuern.

Erholung kommt in der Umgebung nicht zu kurz: In der nahen, idyllischen Naturlandschaft liegen mehrere Seen, die zum Entspannen und Sonne genießen einladen. Zudem gibt es Spiel- und Sportmöglichkeiten – perfekt, um aktiv zu sein oder einfach die Seele baumeln zu lassen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kiderrzimmer 2 oder Büro



Flur

Exposé - Galerie



WC



Frontansicht Haus (außen)



Rückansicht Haus (außen)

Exposé - Grundrisse

