

Exposé

Doppelhaushälfte in Senden-Aufheim

Modernisierte DHH mit Wärmepumpe, Büro & sonnigem Garten



Objekt-Nr. OM-469762

Doppelhaushälfte

Verkauf: **629.000 €**

Ansprechpartner:
Jack

89250 Senden-Aufheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	330,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese liebevoll gepflegte und umfassend modernisierte Doppelhaushälfte in Senden-Aufheim bietet alles, was Familien und Homeoffice-Nutzer suchen: ca. 140 m² Wohnfläche plus ein beheiztes Büro/Gästezimmer im Untergeschoss (ca. 20 m²), einen sonnigen Garten und eine ruhige, gewachsene Nachbarschaft.

Der helle Wohn- und Essbereich öffnet sich zur Südterrasse, große Fenster sorgen für viel Tageslicht, und der Garten wird schnell zum Lieblingsplatz für entspannte Stunden im Grünen.

Die Immobilie wurde 2024/2025 umfassend modernisiert – inklusive Wärmepumpe, neuer Verglasung, neuem Bad, Gäste-WC, Bodenbelägen und Innenanstrich.

Energie & Technik – Wärmepumpe + Blossom-IC:

Das Haus wird durch eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe (Baujahr 2023) beheizt.

In Verbindung mit der intelligenten Blossom-IC-Einzelraumregelung arbeitet das System besonders effizient:

- Optimierte Heizkurve pro Raum
- Automatische Absenkung bei Abwesenheit
- Schnelle Reaktionszeiten
- Niedrige Betriebskosten durch bedarfsgerechte Steuerung
- Der reale Jahresverbrauch der Wärmepumpe liegt bei rund 5.000 kWh und wird durch die - Kombination aus Wärmepumpe, Einzelraumregelung und Kaminofen zuverlässig eingehalten.
- An besonders kalten Tagen kann der Kaminofen genutzt werden, wodurch die Wärmepumpe entlastet und der Stromverbrauch weiter reduziert wird.

Highlights im Überblick:

- Ca. 140 m² Wohnfläche
- + ca. 20 m² beheiztes Büro/Gästezimmer im UG
- Modernisiert 2024/2025
- Wärmepumpe + Blossom-IC-Einzelraumregelung
- Südterrasse & sonniger Garten
- Großes DG-Studio + begehbarer Schrankraum
- Sehr ruhige, familienfreundliche Lage
- Kita, Grundschule & Pferdekoppel fußläufig
- Perfekt für Familien & Homeoffice

Raumaufteilung

-Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Essbereich, offene Küche, Gäste-WC, Südterrasse

-Obergeschoss:

3 Schlafzimmer, großes Bad, Balkon

-Dachspitz:

Studio + begehbare Schrankraum

-Untergeschoss

Beheiztes Büro/Gästezimmer, Vorratsraum, Waschküche, Heizraum, Mehrzweckraum

Modernisierungen 2024/2025

-Neue Wärmepumpe + Blossom-IC-Heizkraftregelung

-Neue Wasser- und Abwasserleitungen

-Neue wärmedämmende Fensterverglasung

-Neues Badezimmer

-Neues Gäste-WC

-Neuer Kaminofen

-Neue Bodenbeläge

-Wasserenthärtungsanlage

-Neuer Innenanstrich

-Renovierter Mehrzweckraum

Ausstattung

-Heller Wohn-Essbereich mit Kamin

-Moderne Einbauküche

-Tageslichtbad mit hochwertigen Einbaumöbeln

-Drei Schlafzimmer im Obergeschoss

-Großes Dachstudio mit begehbarem Schrankraum

-Beheiztes Büro/Gästezimmer im Untergeschoss

-Südterrasse (teilweise überdacht)

-Sonniger Garten

-Garage + Stellplatz + Schuppen

-Moderne Wärmepumpe + Blossom-IC-Regelung

-Wasserenthärtungsanlage

-Hochwertige Bodenbeläge

-Voll unterkellert in Massivbauweise

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Modernisierte Doppelhaushälfte mit Luft-Wasser-Wärmepumpe (2024), Blossom-IC-Einzelraumregelung, Kaminofen, sonnigem Garten und ruhiger Lage nahe Pferdekoppel. Der Energieausweis ist bereits in Erstellung und wird vorgelegt.

Lage

Senden-Aufheim zählt zu den beliebtesten Wohnlagen der Region: ruhig, sicher, grün und dennoch hervorragend angebunden. Ulm ist in ca. 10–15 Minuten erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Eine Pferdekoppel liegt nur wenige Schritte entfernt und sorgt für eine idyllische Umgebung. Kindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar – ideal für Familien.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Vorderansicht mit Zufahrt



Südansicht

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer



Helles Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Neuer Kaminofen

Exposé - Galerie



Geräumiger Schlafzimmer OG



Vielseitiges Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Helles Kinderzimmer 2



Helles, großes Dachstudio

Exposé - Galerie



Begehbarer Schrank im DG



Beheiztes Büro/Gäste-Zi im UG

Exposé - Galerie



Tageslichtbad im OG



Tageslichtbad im OG

Exposé - Galerie



Gäste-WC im EG



Treppenhaus OG

Exposé - Galerie



Treppenhaus EG

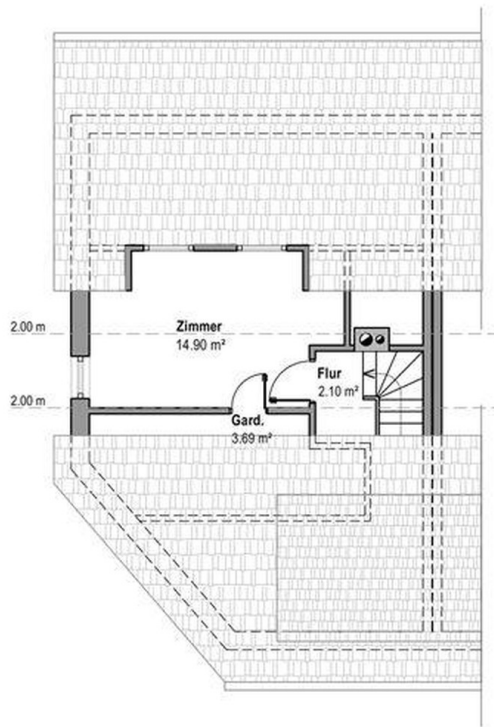


Mehrzweckraum UG



Heizraum mit Wärmepumpe

Exposé - Grundrisse



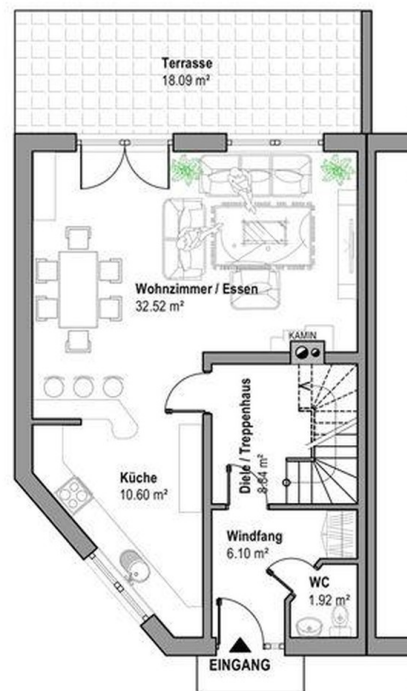
Dachspitz

Wohnflächenberechnung

Flur:	2.10 m ²
Zimmer:	14.90 m ²
Gard.:	3.69 m ²

Summe: 20.69 m²

Dachstudio



Erdgeschoss

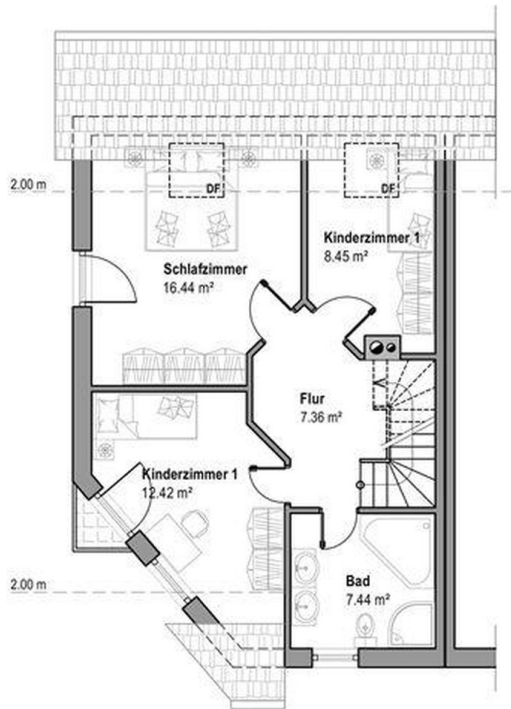
Wohnflächenberechnung

Windfang:	6.10 m ²
Diele / Treppenhaus:	8.84 m ²
WC:	1.92 m ²
Küche:	10.60 m ²
Wohnzimmer / Essen:	32.52 m ²
Terrasse 1/2:	9.04 m ²

Summe: 69.02 m²

Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



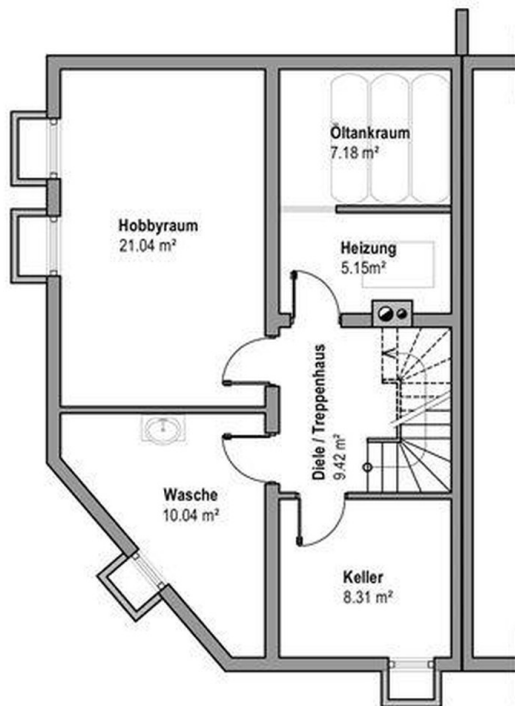
Dachgeschoss

Wohnflächenberechnung

Flur:	7.36 m ²
Bad:	7.44 m ²
Schlafzimmer:	16.44 m ²
Kinderzimmer 1:	8.45 m ²
Kinderzimmer 2:	12.42 m ²

Summe: 52.11 m²

Obergeschoss



Untergeschoss

Nutzflächenberechnung

Diele / Treppenhaus:	9.42 m ²
Hobbyraum:	21.04 m ²
Wasche:	10.04 m ²
Keller:	8.31 m ²
Heizung:	5.15 m ²
Öltankraum:	7.18 m ²

Summe: 61.14 m²

Untergeschoss