Senden

Großzügiges Landhaus mit parkähnlichem Garten und sonnigen Rückzugsorten

Objektnummer: 26069032



KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 289 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1473 m^2

Objektnummer: 26069032 - 89250 Senden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26069032 - 89250 Senden

Auf einen Blick

Objektnummer	26069032
Wohnfläche	ca. 289 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1987
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.200.000 EUR
Haustyp	Landhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26069032 - 89250 Senden

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	75.33 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26069032 - 89250 Senden

Die Immobilie





Objektnummer: 26069032 - 89250 Senden

Die Immobilie





Objektnummer: 26069032 - 89250 Senden

Die Immobilie





Objektnummer: 26069032 - 89250 Senden

Die Immobilie





Objektnummer: 26069032 - 89250 Senden

Die Immobilie





Objektnummer: 26069032 - 89250 Senden

Die Immobilie





Objektnummer: 26069032 - 89250 Senden

Die Immobilie





Objektnummer: 26069032 - 89250 Senden

Die Immobilie





Objektnummer: 26069032 - 89250 Senden

Die Immobilie

VON POLL IMMOBILIEN



Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

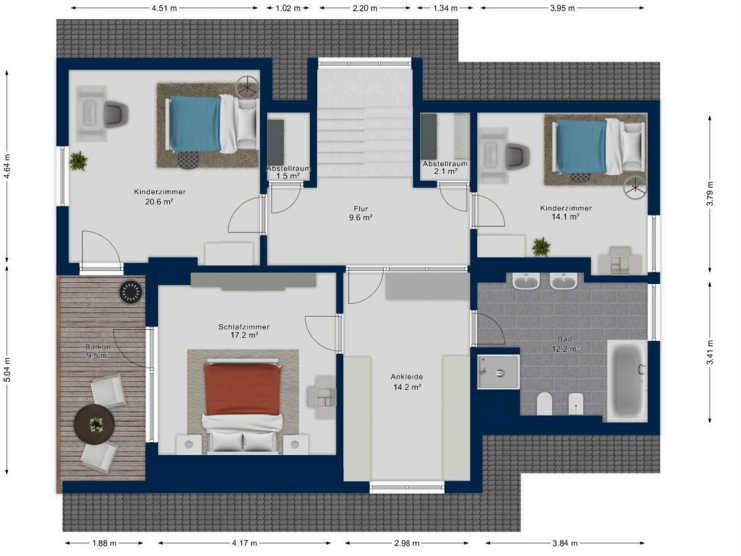
T.: 0731 - 97 73 89 0

Partner-Shop Ulm | Turmgasse 13 | 89073 Ulm
ulm@von-poll.com | *www.von-poll.com/ulm*

Objektnummer: 26069032 - 89250 Senden

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26069032 - 89250 Senden

Ein erster Eindruck

Schon beim Ankommen spürt man die Großzügigkeit, mit der dieses Landhaus auf seinem weitläufigen Grundstück ruht. Der parkähnliche Garten, dessen gewachsene Bäume und Sträucher dem Haus eine angenehme Geborgenheit schenken, lässt aufgrund der Grundstücksgröße noch weitere Möglichkeiten zu. Hinter der Fassade eröffnet sich eine Wohnwelt, die Raum für viele Lebensentwürfe lässt und das Licht des Tages zu jeder Stunde willkommen heißt.
Drinnen setzt sich die weitläufige Atmosphäre fort: Sieben Zimmer verteilen sich auf etwa 250 Quadratmeter, jedes davon mit eigener Prägung. Die klare Gliederung schafft Zonen der Begegnung und des Rückzugs, mal gesellig am Kachelofen, mal ruhig in einem der vier Schlafzimmer. Ein besonderes Gefühl verströmt der offene Wohnbereich; hier trifft warme Behaglichkeit auf die Kraft traditioneller Materialien. Die moderne Technik hält sich dezent im Hintergrund, während die zentrale Ölheizung wohlige Wärme spendet. Zwei Badezimmer, hell und gepflegt, bieten Komfort für den Alltag.
Große Fenster holen das Grün des Gartens nach drinnen, während vier Balkone und Terrassen den Blick in die Weite öffnen. Im Sommer lebt man draußen, isst im Schatten alter Bäume, genießt den Duft frisch gemähten Grases und die Ruhe, die dieser Ort ausstrahlt. Die Gartenflächen wirken verwunschen und großzügig, der Wechsel von Sonne und Schatten begleitet durch den Tag. Wer mag, zieht sich mit Herbstbeginn in die Sauna oder die Infrarotkabine zurück, findet im eigenen Fitnessraum Zeit für Bewegung und Entspannung im ganzen Jahr.
Eine Einliegerwohnung schafft zusätzliche Möglichkeiten, sei es als Rückzugsort für Gäste oder als separates Arbeiten. Die Qualität der Ausstattung ist spürbar, ohne sich aufzudrängen; alles wirkt sorgfältig gewählt, stimmig und gepflegt. Die letzte Modernisierung im Jahr 2025 verleiht dem Haus einen frischen Akzent, ohne den Charakter zu verfälschen.
Wenn am späten Nachmittag das Licht durch die Bäume fällt und das Haus in warmen Tönen leuchtet, wird deutlich: Hier verbinden sich Weite und Intimität, Geborgenheit und Offenheit. Ein Ort, der Entwicklung zulässt und zugleich ein verlässliches Zuhause bleibt.

Objektnummer: 26069032 - 89250 Senden

Ausstattung und Details

- 250 qm Wohnfläche aufgeteilt auf 7 Zimmer
- Einliegerwohnung mit Einbauküche und eigener Terrasse
- Hauswirtschaftsraum
- Kamin im Wohnzimmer mit Aussicht in den Park
- Einbauküche
- offener Wohn-Essbereich mit Terrasse
- Gäste WC
- Fitnessraum mit Sauna und Infrarotkabine
- Keller
- Ankleideraum
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Familienbad mit Badewanne und Dusche
- Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus
- Holzrutsche in der Garage zur Befüllung in den Keller

Objektnummer: 26069032 - 89250 Senden

Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich in ruhiger, sehr begehrter Wohnlage von Senden-Wullenstetten, in einer überwiegend durch Wohnbebauung geprägten Anliegerstraße. Die Lage verbindet angenehmes, naturnahes Wohnen am Feldrand mit kurzen Wegen im Alltag. Kindergarten und Grundschule befinden sich ebenso in der näheren Umgebung wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.
Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegene B28 erreicht man Ulm und Neu-Ulm zügig; am Autobahndreieck Hittistetten besteht Anschluss an die A7 und damit an das überregionale Fernstraßennetz. Der Bahnhof Senden bietet zudem Verbindungen im regionalen Bahn- und Busverkehr und liegt rund zwei Kilometer entfernt. Damit eignet sich die Lage ideal für alle, die ruhiges Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Städte Ulm und Neu-Ulm und Senden verbinden möchten.

Objektnummer: 26069032 - 89250 Senden

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

Objektnummer: 26069032 - 89250 Senden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tobias Saur

Turmgasse 13, 89073 Ulm
Tel.: +49 731 - 97 73 89 0
E-Mail: ulm@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com