

HARMONY

SENDEN / WITZIGHAUSEN

25

Exposé



Illerberger Straße  
89250 Senden/Witzighausen

[www.excellence-maklerhaus.de](http://www.excellence-maklerhaus.de)



EXCELLENCE

Maklerhaus

®

Willkommen bei „HARMONY 25“ – einem einzigartigen Wohn- und Gewerbeprojekt mit 25 Einheiten in Senden, Stadtteil Witzighausen, das höchste Lebensqualität und nachhaltigen Wohnkomfort vereint. Die besondere Architektur erinnert an die eleganten Linien eines Klaviers und verleiht dem Ensemble eine harmonische und inspirierende Ausstrahlung. Die Namen der Appartements – Largo, Oktave, Finestra, Maestro und andere musikalische Begriffe – unterstreichen dieses Konzept und geben dem Gebäudecharakter einen ästhetischen Rahmen.

Mit einer exklusiven Mischung aus 22 stilvollen Appartements und drei Gewerbeeinheiten bietet das Projekt „HARMONY 25“ flexible und attraktive Möglichkeiten, die insbesondere auf Kapitalanleger zugeschnitten sind.

### 22 WOHNUNGEN

Das Projekt bietet hochwertig ausgestattete Wohneinheiten mit Wohnflächen von 20,44 bis 58,63 m<sup>2</sup>. Diese Appartements sind besonders bei Mietinteressenten gefragt und bieten Kapitalanlegern somit ein attraktives Renditepotenzial.

Jedes Appartement im „HARMONY 25“-Projekt trägt einen Namen, der dem Gesamtbild eine musikalische Note verleiht. „Largo“ repräsentiert das geräumige und gemütliche Wohnen, „Oktave“ symbolisiert harmonische Raumnutzung, „Finestra“ steht für lichtdurchflutetes Wohnen und „Maestro“ ist das besondere Highlight für gehobene Ansprüche. Diese Benennungen spiegeln nicht nur die Vielseitigkeit der Wohneinheiten wider, sondern betonen auch die Eleganz und Individualität, die jede Wohnung hier auszeichnet.

### 3 GEWERBEEINHEITEN

Die Gewerbeeinheiten bieten Unternehmen einen attraktiven Standort, um ihre Dienstleistungen in einem architektonisch anspruchsvollen Umfeld anzubieten. Die Einheitengrößen von 89,57 m<sup>2</sup>, 128,21 m<sup>2</sup> und 203,96 m<sup>2</sup> eignen sich für unterschiedlichste Nutzungen und machen das „Harmony“-Projekt auch für Geschäftskunden zu einer zukunftsweisenden Wahl.

### FAZIT

Das „HARMONY 25“-Projekt in Witzighausen ist eine ideale Kapitalanlage, die langfristig attraktive Renditen verspricht. Die hochwertige Ausstattung, die optimale Vermietbarkeit und die zukunftsorientierte Energiebilanz machen das Projekt zu einer Investition mit nachhaltigem Wert. Dieses Ensemble vereint höchsten Wohnkomfort und flexible Nutzungsmöglichkeiten und ist damit eine ideale Wahl für Kapitalanleger, die Stabilität, Wertzuwachs und eine besondere architektonische Note suchen.

# HARMONY 25

Neubauprojekt mit 22 Apartments und  
3 Gewerbeeinheiten



LAGE	4
Appartements Bilder	6
Grundrisse	9
Gewerbeeinheiten	14
Auszüge Baubeschreibung	15
Preisübersicht	16
Finanzierung	18
Wir für Sie!	19



Witzighausen ist ein Stadtteil im westlichen Bereich der Stadt Senden, im Landkreis Neu-Ulm, Schwaben, Bayern. Über die nahegelegene Bundesstraße B28 ist der Stadtteil sehr gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Über diese Hauptverkehrsachse erreicht man in nur etwa 6 Kilometern die Anschlussstelle zur Autobahn A7, die eine Nord-Süd-Verbindung zwischen Kempten und Ulm bietet. Ulm, das nächste große städtische Zentrum, ist etwa 15 Kilometer nordöstlich entfernt und kann über die B28 oder A7 in rund 15 Minuten Fahrzeit erreicht werden.

Im öffentlichen Nahverkehr ist Witzighausen über Busverbindungen an das Zentrum von Senden und die umliegenden Gemeinden angebunden, was eine unkomplizierte Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel ermöglicht. Ebenso ist eine direkte Busverbindung von Witzighausen nach Ulm verfügbar, mit der man in nur 15 Minuten den Ulmer Hauptbahnhof erreicht. Die nächste Bushaltestelle liegt direkt vor Ort. Die nächstgelegene Bahnanbindung befindet sich in Senden, welche mit dem Bus in nur einer Haltestelle oder mit dem Fahrrad in Kürze erreicht wird, von wo aus regelmäßige Verbindungen nach Ulm und in andere Städte der Region verfügbar sind.

Dieses Projekt bietet zudem ein großes Potenzial für studentische Vermietung. Denn die renommierte Medizinische Universität Ulm ist mit dem Auto über die B28 in ca. 19 Minuten zu erreichen. Zudem kann die Universität durch die gute Bus- und Bahnanbindung ebenfalls durch öffentliche Verkehrsmittel erreicht werden.

Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen sowie ärztliche Versorgung und Supermärkte sind im benachbarten Senden und in den umliegenden Dörfern vorhanden und in wenigen Minuten erreichbar.

Witzighausen hat sich in den letzten Jahren aufgrund der guten Anbindung an das Stadtleben von Senden, Neu-Ulm und Ulm als beliebter Wohnort entwickelt.

Entfernungen zu umliegenden Städten und wichtigen Einrichtungen:

- Senden Stadtzentrum: ca. 5 km östlich
- Ulm: ca. 15 km nordöstlich
- Neu-Ulm: ca. 13 km nordöstlich
- Autobahn A7 (Anschlussstelle Nersingen): ca. 6 km
- Flughafen Memmingen: ca. 45 km südwestlich
- Donauauen (Naherholungsgebiet): ca. 3 km nördlich



# Lage



Witzighausen ist ein Stadtteil im westlichen Bereich der Stadt Senden, im Landkreis Neu-Ulm, Schwaben, Bayern.

# 22 Appartements



Wohnflächen

von 20,44 m<sup>2</sup>

bis 58,63 m<sup>2</sup>





Das „HARMONY25“-Projekt in Witzighausen ist eine ideale Kapitalanlage, die langfristig attraktive Renditen verspricht. Die hochwertige Ausstattung, die optimale Vermietbarkeit und die zukunftsorientierte Energiebilanz machen das Projekt zu einer Investition mit nachhaltigem Wert. Dieses Ensemble vereint höchsten Wohnkomfort und flexible Nutzungsmöglichkeiten und ist damit eine ideale Wahl für Kapitalanleger, die Stabilität, Wertzuwachs und eine besondere architektonische Note suchen.



Thorsten Kunder

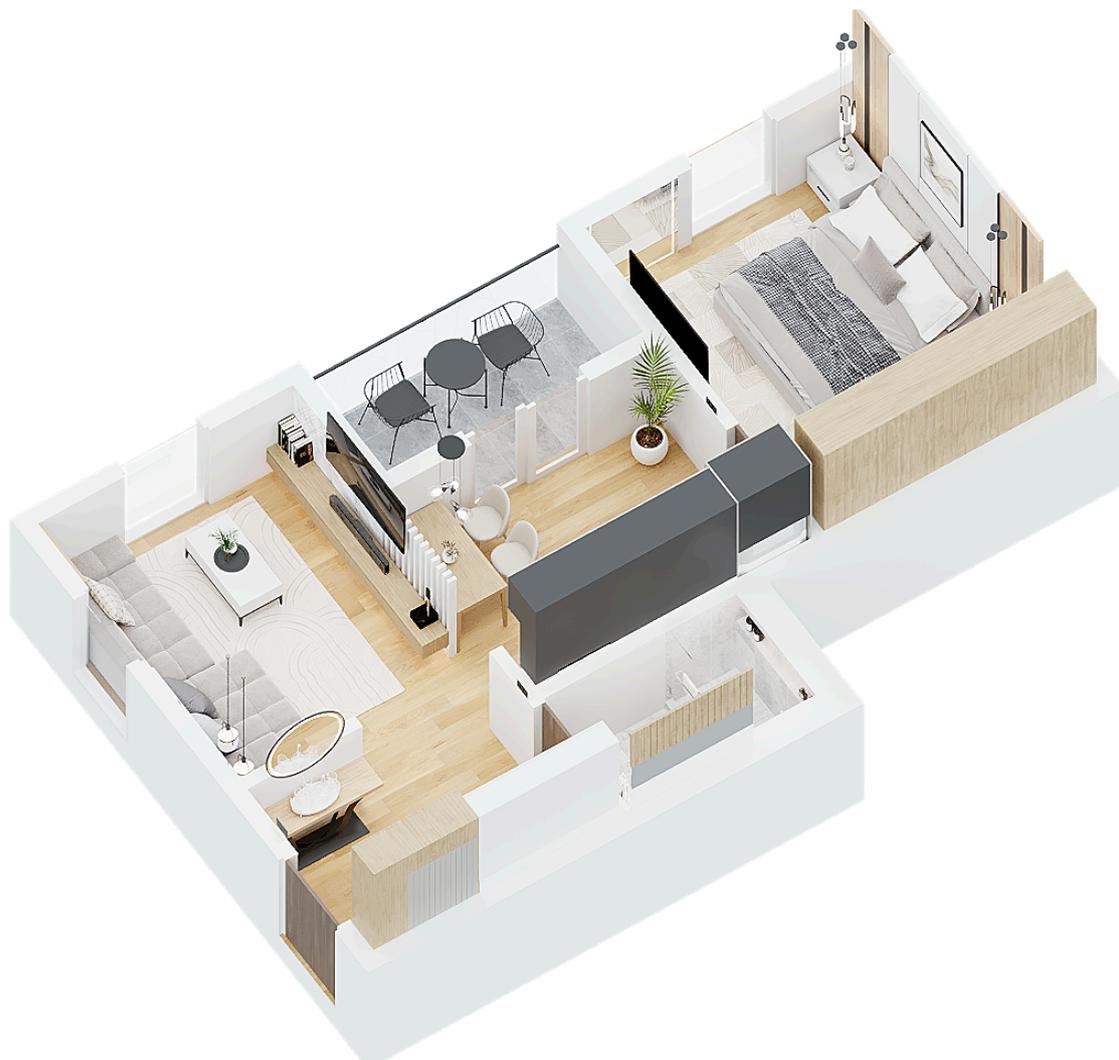
# GRUNDRISS



**58,63 m<sup>2</sup>**

**Appartement Klangraum**

# GRUNDRISS



**48,36 m<sup>2</sup>**

**Appartement Elysium**

# GRUNDRISS



**31,33 m<sup>2</sup>**

**Appartement Largo**

# GRUNDRISS



**20,46 m<sup>2</sup>**

**Appartement Intermezzo**

# GRUNDRISS



**46,17 m<sup>2</sup>**

**Appartement Mosaik**

# GRUNDRISS



**53,66 m<sup>2</sup>**

**Appartement Duett**

# Gewerbe einheiten

Preise auf Anfrage

Die Gewerbeeinheiten bieten Unternehmen einen attraktiven Standort, um ihre Dienstleistungen in einem architektonisch anspruchsvollen Umfeld anzubieten. Die Einheitengrößen von 89,57 m<sup>2</sup>, 128,21 m<sup>2</sup> und 203,96 m<sup>2</sup> eignen sich für unterschiedlichste Nutzungen und machen das „HARMONY25“-Projekt auch für Geschäftskunden zu einer zukunftsweisenden Wahl.



**01**



**Aria Atrium**

**89,57**

**m<sup>2</sup>**

**02**



**Virtuoso**

**128,21**

**m<sup>2</sup>**

**03**

**Maestro**

**203,96**

**m<sup>2</sup>**

# Auszüge aus der Bau- beschrei- bung

Detaillierte Informationen  
erhalten Sie von unseren  
Verkaufsberatern.

- # Wohnflächen von 20,44 bis 58,63 m<sup>2</sup>
- # mind. KfW 40 Effizienzhaus
- # barrierefreies Wohnen
- # Hybridbauweise für einen sehr hohen Wohnkomfort
- # Luft-Wärmepumpe
- # dezentrale Wohnraumlüftung
- # Fußbodenheizung
- # Aufzug
- # dreifachverglaste Kunststofffenster
- # Kellerräume
- # Absturzsicherungen in Glas
- # 32 Tiefgaragenstellplätze
- # 11 oberirdische Stellplätze



# Preisübersicht

Nr.	Appartement	m <sup>2</sup>	Kaufpreis
1	CHORALE	48,51	264.000,- €
2	RESONANZ	52,28	278.000,- €
3	LARGO	31,33	167.000,- €
4	OKTAVE	37,47	205.000,- €
5	KLANGRAUM	58,63	317.500,- €
6	SERAPHINA	53,66	295.000,- €
7	ALLEGRETTO	20,44	109.000,- €
8	IMPROVISIO	31,15	165.500,- €
9	MOSAIK	46,17	252.000,- €
10	VIBRATO	33,25	182.500,- €
11	CRESCENDO	59,59	317.000,- €

# Preisübersicht

Nr.	Appartement	m <sup>2</sup>	Kaufpreis
12	ELYSIUM	48,36	269.000,- €
13	HARMONIE	52,28	278.000,- €
14	LEGATO	31,33	167.000,- €
15	PIANO ALTO	37,47	209.000,- €
16	SYMPHONIE	56,4	305.000,- €
17	DUETT	53,66	299.000,- €
18	INTERMEZZO	20,46	109.000,- €
19	REFUGIUM	35,15	187.000,- €
20	KLANGBLICK	46,15	257.000,- €
21	DOLCE	33,25	187.000,- €
22	CODA	51,82	279.000,- €

Tiefgaragenstellplätze und oberirdische Stellplätze je nach Verfügbarkeit

# FINANZIERUNG

Wenn Sie Unterstützung in der Finanzierung benötigen, so helfen Ihnen unsere Finanzierungspartner gerne weiter!

*Sprechen Sie uns hierfür gerne an!*



# Unser Team freut sich auf Sie!



**EXCELLENCE**

Maklerhaus



®



**Thorsten Kunder**

GESCHÄFTSFÜHRER



**Felix Winterhalter**

Immobilienmakler



**Martha Epple**

Immobilienmaklerin



**Eugen Abramov**

Immobilienmakler

# Ihre Ansprechpartner von



**EXCELLENCE**  
Maklerhaus



**Für Fragen  
kontaktieren  
Sie uns gerne!**



Telefonnummer

08221/200 540

---

Email :

post@excellence-maklerhaus.de

---

Website :

www.excellence-maklerhaus.de

---