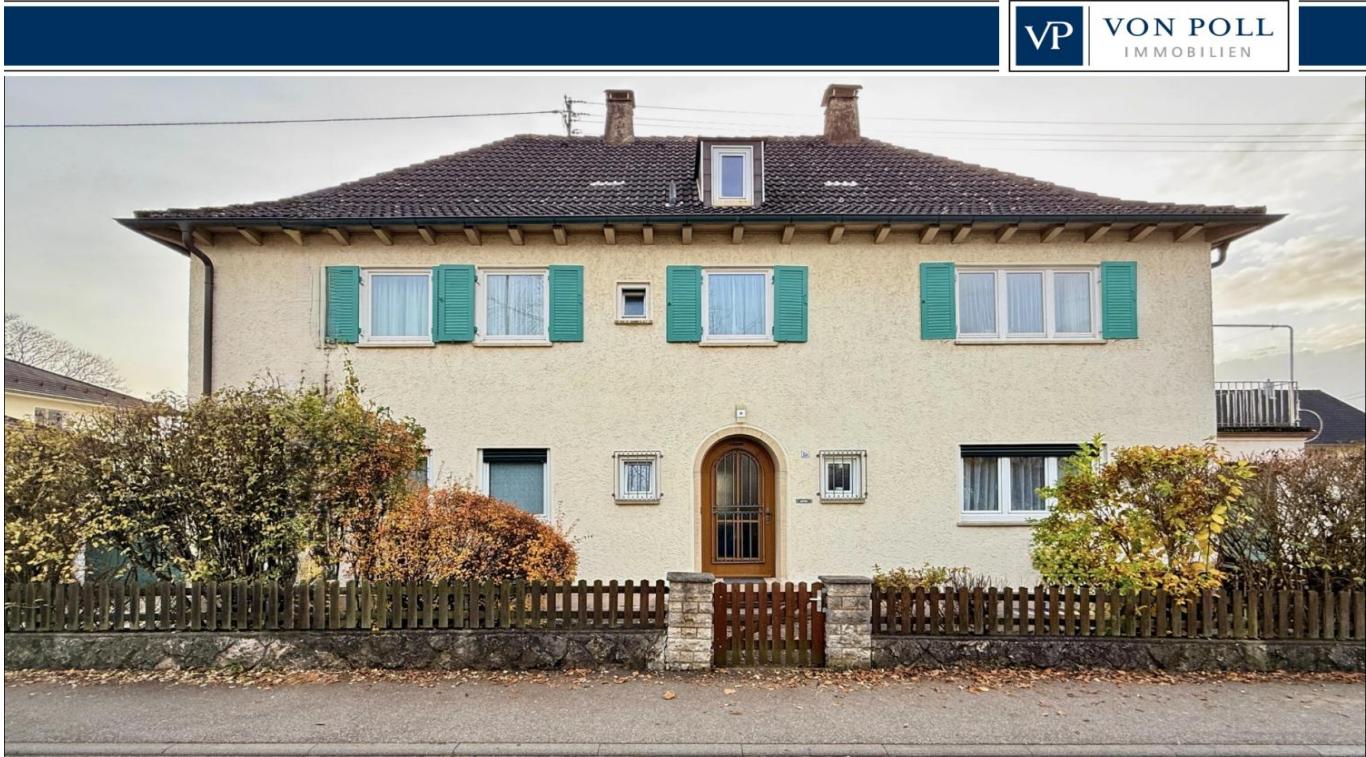


Riedlingen

## Charmantes 50er-Jahre Stadthaus mit 2 Wohneinheiten

*Objektnummer: 25163023*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 496.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 240 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 899 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen

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

Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25163023	Kaufpreis	496.000 EUR
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1950		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	366.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.11.2035	Energie- Effizienzklasse	H
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



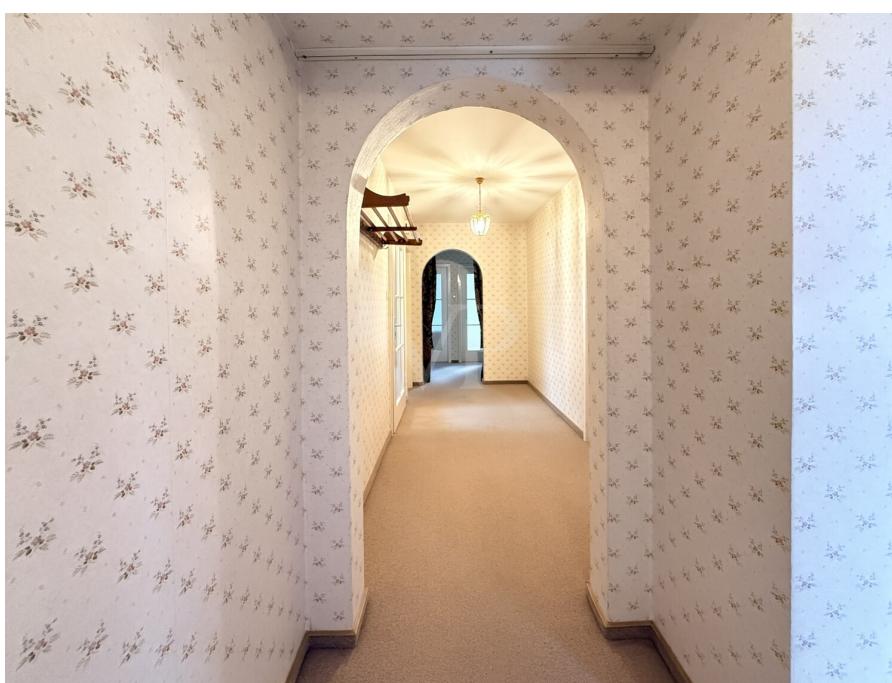
Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



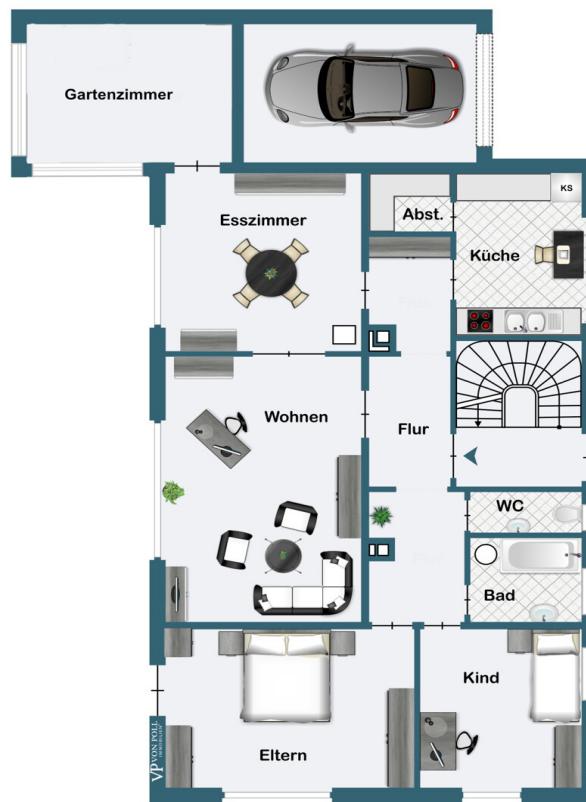
Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen

## Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss



Kellergeschoß

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: 25163023 - 88499 Riedlingen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses charmante Stadthaus aus den 1950er-Jahren überzeugt mit zeitloser Architektur, zwei Wohneinheiten und einer großzügigen Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> – eingebettet in ein 899 m<sup>2</sup> großes Grundstück in begehrter stadtnaher Lage von Riedlingen.

Der Zugang zu diesem gepflegten Zweifamilienhaus erfolgt über einen einladenden Eingangsbereich, in dem eine wunderschöne, massive Holztreppe sofort ins Auge fällt. Von hier aus erschließen sich die verschiedenen Ebenen des Hauses: Geradeaus gelangen Sie direkt in die Erdgeschosswohnung, während die Treppe Sie stilvoll in das Obergeschoss, auf den Dachboden sowie in das Untergeschoss mit den Kellerräumen führt. Ein durchdachter Grundriss macht diesen Eingangsbereich zum funktionalen Mittelpunkt des Hauses.

Die Erdgeschosswohnung bietet vier Zimmer, ein Badezimmer, ein separates WC, eine Küche sowie ein Gartenzimmer mit direktem Zugang zur großen Terrasse und zum Garten – welcher als echtes Highlight für Familien und Naturliebhaber gestaltet werden kann.

Im Obergeschoss erwartet Sie eine weitere Wohneinheit mit ebenfalls vier Zimmern, Bad, separatem WC und Küche. Besonderes Merkmal: die großzügige, sonnige Dachterrasse mit ca. 32 m<sup>2</sup>.

Das darüber liegende Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Im Untergeschoss stehen sechs Kellerräume, eine Waschküche sowie der Heizraum zur Verfügung.

Zum Haus gehören zwei Garagen – eine davon direkt ans Haus angrenzend, die andere separat.

Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Selbstnutzung, als Mehrgenerationenhaus oder als attraktive Kapitalanlage. Ein Zuhause für alle, die Großzügigkeit, Stadtleben und Privatsphäre miteinander verbinden möchten – in einem herausragenden Wohnumfeld.

**Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen**

## Ausstattung und Details

### Ausstattung

Modernisiert, gepflegt und voller Möglichkeiten – die Ausstattung im Überblick:

#### Türen:

Holzhaustrür mit Einfachverglasung

Innentüren als lackierte Holztüren

Kellertüren als Holzbretttüren

#### Fenster:

teilweise Kunststoff mit Doppelverglasung (2013), teilweise Holzfenster

teilweise Holzfensterläden, teilweise Kunststoffrollläden (2013)

#### Fußböden:

EG: Naturstein, Kunststoffbelag, Laminat und Teppichboden

OG: Parkett, Kunststoffbelag und Teppichboden

Sanitärräume: Fliesen

Keller: Betonboden

Gewölbekeller: Klinkerboden

Bäder/WC's:

Gefliest mit Badewanne, Dusche und Waschtisch - separate Toilette (1994)

#### Elektrik:

Verteiler 2017 saniert

#### Heizung:

ölbetriebene Zentralheizung mit Öltank als Bodentank (1988)

**Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen**

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gut angebundenen Wohnlage am Rand des historischen Stadtkerns von Riedlingen. Das Umfeld zeichnet sich durch familienfreundliche Strukturen, gepflegte Nachbarschaften und eine angenehme Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern aus.

### Zentrale, dennoch ruhige Wohnlage

Trotz der ruhigen Atmosphäre profitieren Bewohner von der Nähe zur Innenstadt:

- \* Die Altstadt von Riedlingen mit ihren charmanten Fachwerkhäusern, Cafés, Geschäften und Dienstleistern ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
- \* Der tägliche Bedarf – Supermärkte, Bäckereien, Apotheken – liegt ebenfalls in kurzer Distanz.

### Ideal für Paare und Familien

Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur für Familien und Paare:

- \* Kitas, Grundschule, weiterführende Schulen und ein neues Hallenbad sind problemlos erreichbar.
- \* Spielplätze und sichere Gehwege sorgen für ein angenehmes Wohnumfeld für Kinder.
- \* Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte und ein MVZ von der Sana Klinik in Biberach gut abgedeckt.

### Naturnah und vielseitig

Für Freizeit und Erholung liegen zahlreiche Möglichkeiten praktisch vor der Haustür:

- \* Spazier- und Radwege entlang der Donau laden zu Aktivitäten in der Natur ein.
- \* Sportvereine, Fitnessangebote und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- \* Auch Ausflugsziele im Oberschwabengebiet sind dank guter Verkehrsanbindung leicht erreichbar.

### Verkehrsanbindung

Die Straße ist verkehrsberuhigt, aber dennoch optimal angebunden:

- \* Bushaltestellen und der Bahnhof Riedlingen (mit Anbindung Richtung Ulm und Sigmaringen) sind schnell erreichbar.
- \* Über die B311 gelangt man zügig in die umliegenden Ortschaften sowie Richtung Ulm oder Bodensee.
- \* Für Pendler bietet die Lage kurze Wege zu den wichtigsten Verkehrsachsen der Region

**Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 366.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25163023 - 88499 Riedlingen**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christiane Zimmermann

---

Ulmer-Tor-Straße 8-10, 88400 Biberach an der Riß

Tel.: +49 7351 - 82 98 53 0

E-Mail: [biberach@von-poll.com](mailto:biberach@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)