

**Aulendorf**

# Wohn- und Geschäftshaus - modernisiert - zentral - vielseitig nutzbar!

**Objektnummer: 26258006**



**KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 344,21 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12.5 • GRUNDSTÜCK: 538 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26258006 - 88326 Aulendorf**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26258006 - 88326 Aulendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26258006	Kaufpreis	995.000 EUR
Wohnfläche	ca. 344,21 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Zimmer	12.5		
Schlafzimmer	7		
Badezimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2019
Baujahr	1936	Bauweise	Massiv
Stellplatz	7 x Freiplatz, 1 x Garage	Nutzfläche	ca. 179 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26258006 - 88326 Aulendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	78.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.03.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1950

Objektnummer: 26258006 - 88326 Aulendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258006 - 88326 Aulendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258006 - 88326 Aulendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258006 - 88326 Aulendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258006 - 88326 Aulendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258006 - 88326 Aulendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258006 - 88326 Aulendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258006 - 88326 Aulendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258006 - 88326 Aulendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258006 - 88326 Aulendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258006 - 88326 Aulendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258006 - 88326 Aulendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258006 - 88326 Aulendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258006 - 88326 Aulendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258006 - 88326 Aulendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26258006 - 88326 Aulendorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26258006 - 88326 Aulendorf**

## Ein erster Eindruck

Dieses flexibel nutzbare Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1936, befindet sich im Kerngebiet von Aulendorf und überzeugt durch eine attraktive Kombination aus Wohnen und Gewerbe. Das nahezu vollständig sanierte und modernisierte Gebäude bietet mit seinen vielseitig gestaltbaren Wohneinheiten und einer großzügigen Nutzfläche zahlreiche Möglichkeiten – sowohl für die private Nutzung als auch für die gewerbliche Verwendung. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 538 m<sup>2</sup> bietet das Gebäude insgesamt 3 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.

Für das Gebäude liegt bereits eine Teilungserklärung vor. Diese strukturierte Aufteilung eröffnet insbesondere Kapitalanlegern attraktive Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und renditeorientierten Investitionen.

Aufteilung der einzelnen Einheiten:

Im Erdgeschoss befindet sich der Gewerbebereich mit einer Fläche von ca. 135 m<sup>2</sup>, der aktuell in zwei Einheiten aufgeteilt ist. Ein Teil der Gewerbefläche mit Schaufensterfläche ist seit Oktober 2025 als Lager- und Schulungsraum vermietet und generiert seither zusätzliche laufende Einnahmen. Der zweite, kleinere Bereich wird derzeit von den Eigentümern selbst als Wellnessstudio genutzt und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Die Wohneinheiten, die von der Eigentümerfamilie bewohnt werden, verteilen sich auf die oberen Geschosse:

Im 1. Obergeschoss befindet sich eine großzügige 4,5 Zimmer Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 157 m<sup>2</sup>, die von den Eigentümern selbst bewohnt wird. Diese Einheit wurde in den Jahren 2012 umfassend renoviert und stellt einen soliden und

gepflegten Gesamtzustand dar.

Im 1. Dachgeschoss steht ein 1-Zimmer Apartment mit ca. 36 m<sup>2</sup> zur Verfügung, das derzeit vermietet ist.

Eine weitere 4,5 Wohnung erstreckt sich über das 1. und 2. Dachgeschoss und wird ebenfalls von der Eigentümerfamilie genutzt. Diese Einheit wurde in den Jahren 2019/2020, ausgebaut und hochwertig saniert. Besonders hervorzuheben ist der ausgebauter Dachbereich. Die zusätzliche Fläche im 2. Dachgeschoss (ca. 50 m<sup>2</sup>) ist nicht in der offiziellen Wohnfläche enthalten, stellt jedoch wertvollen zusätzlichen Wohnraum dar. Die Gesamtwohnfläche dieser Wohnung beläuft sich auf ca. 150 m<sup>2</sup>.

Weitere Ausstattungs- und Modernisierungsmerkmale:

- Renovierung des Gewerbebereichs im Erdgeschoss (2018/2019)
- Fußbodenheizung in den Dachgeschossen (1. und 2. DG)
- Dachgeschoss mit Innendämmung
- Photovoltaikanlage mit ca. 8,2 kWp inklusive Speicher
- Laufend gepflegter Gesamtzustand
- Attraktive Lage
- Großzügige Balkon- und Terrassenflächen (ca. 66 m<sup>2</sup>)
- Ausreichend Parkmöglichkeiten vor dem Gebäude (7 Stellplätze + Garage)

Dieses Objekt eignet sich hervorragend für Mehrgenerationenwohnung und wird derzeit auch entsprechend von der Eigentümerfamilie genutzt. Gleichzeitig bietet es die Möglichkeit für Eigennutzer, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten, sowie für Kapitalanleger, die von einer Mischung aus Eigennutzung und Vermietung profitieren wollen.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 26258006 - 88326 Aulendorf**

## Alles zum Standort

Aulendorf präsentiert sich als ein vielversprechender Nischenmarkt im Immobilienbereich, der durch seine stabile Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten besticht. Die Stadt in Baden-Württemberg überzeugt mit einer ausgewogenen Infrastruktur und einem Marktsegment, das vor allem Paare und Einzelreisende anspricht. Die attraktive Preisgestaltung für Neubauwohnungen sowie die saisonal starken Einnahmepotenziale bei kurzfristigen Vermietungen unterstreichen die wirtschaftliche Attraktivität dieses Standorts. Aulendorf bietet somit eine solide Basis für Investoren, die Wert auf eine gezielte, datenorientierte Strategie legen.

Die unmittelbare Umgebung besticht durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: In nur etwa drei Minuten erreichen Sie fußläufig den Bahnhof Aulendorf, der eine optimale Verbindung in die Region und darüber hinaus gewährleistet. Ergänzend dazu befinden sich mehrere Bushaltestellen in nur zwei bis drei Minuten Gehweite, was die Mobilität zusätzlich erleichtert. Diese exzellente Verkehrsinfrastruktur sichert eine nachhaltige Nachfrage und Wertstabilität der Immobilien.

Das Angebot an Annehmlichkeiten rund um den Standort ist vielfältig und hochwertig. Für die tägliche Versorgung stehen mehrere Supermärkte und Frischemärkte in einem Radius von bis zu zehn Minuten zu Fuß zur Verfügung, darunter etablierte Anbieter wie Rewe und Edeka. Gesundheitsdienstleistungen sind mit Fachärzten, Zahnärzten sowie Apotheken in unmittelbarer Nähe präsent, was eine umfassende medizinische Versorgung garantiert. Die Nähe zu Kliniken und spezialisierten Zentren innerhalb weniger Gehminuten rundet das Profil ab. Kulinarisch und kulturell profitieren Bewohner von einer Vielzahl an Restaurants, Cafés und Bars, die zum entspannten Verweilen einladen und das urbane

Lebensgefühl unterstreichen. Freizeit- und Sporteinrichtungen sowie gepflegte Parkanlagen in fußläufiger Entfernung schaffen zudem eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Für den Investor bedeutet diese Lage eine attraktive Kombination aus stabiler Nachfrage, exzellenter Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot an Nahversorgung und Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zu Verkehrsknotenpunkten und die gut entwickelte lokale Infrastruktur gewährleisten eine nachhaltige Wertentwicklung der Immobilien. Aulendorf ist somit ein strategisch kluger Standort für Kapitalanleger, die auf langfristige Sicherheit und solides Wachstum setzen.

**Objektnummer: 26258006 - 88326 Aulendorf**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Ruchti

---

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg

Tel.: +49 751 - 35 90 88 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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