

Riedlingen

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage

Property ID: 26163008



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

**PURCHASE PRICE: 444.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 158 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6.5 • LAND AREA: 658 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26163008 - 88499 Riedlingen**

- At a glance**
- The property**
- Energy Data**
- Floor plans**
- A first impression**
- Details of amenities**
- All about the location**
- Other information**
- Contact partner**

Property ID: 26163008 - 88499 Riedlingen

## At a glance

Property ID	26163008	Purchase Price	444.000 EUR
Living Space	ca. 158 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6.5	Modernisation / Refurbishment	2023
Bedrooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Prefabricated components
Year of construction	1975	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26163008 - 88499 Riedlingen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	106.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	03.01.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 26163008 - 88499 Riedlingen

## The property



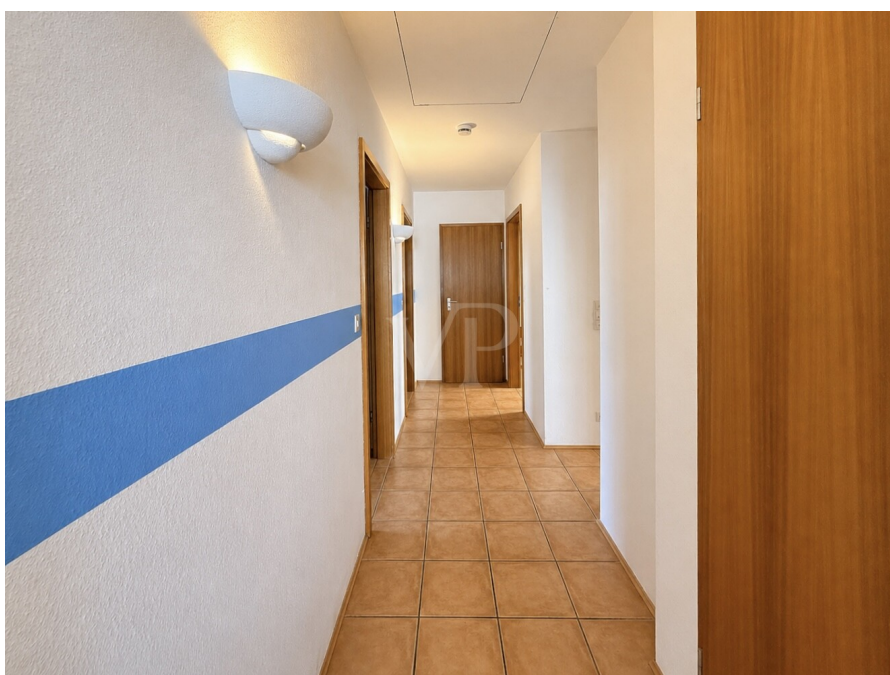
Property ID: 26163008 - 88499 Riedlingen

## The property



Property ID: 26163008 - 88499 Riedlingen

## The property



Property ID: 26163008 - 88499 Riedlingen

## The property



Property ID: 26163008 - 88499 Riedlingen

## The property



Property ID: 26163008 - 88499 Riedlingen

## The property



Property ID: 26163008 - 88499 Riedlingen

## The property



Property ID: 26163008 - 88499 Riedlingen

## The property



Property ID: 26163008 - 88499 Riedlingen

## The property



Property ID: 26163008 - 88499 Riedlingen

## The property



Property ID: 26163008 - 88499 Riedlingen

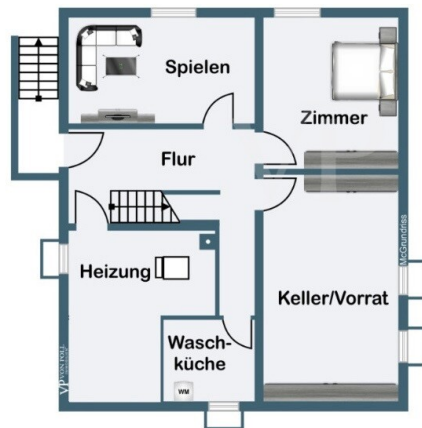
## The property



Property ID: 26163008 - 88499 Riedlingen

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26163008 - 88499 Riedlingen**

## **A first impression**

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1975 von der Firma Schwörer Fertighaus in solider Bauweise errichtet und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie kontinuierliche Modernisierungsmaßnahmen.

Das Erdgeschoss bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer klassischen Aufteilung: Diele, Esszimmer, Küche, Wohnzimmer, drei weitere Zimmer, Flur sowie eine Abstellkammer. Das Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über einen praktischen Außenzugang. Im Untergeschoss befinden sich neben klassischen Nutzflächen auch zwei wohnlich nutzbare Kinderzimmer, ein großzügiger Kellerraum sowie ein Waschraum mit integrierter Waschküche und WC.

Bereits bei der Errichtung wurde auf eine gute Dämmung der Außenwände geachtet, was sich positiv auf die Energieeffizienz auswirkt. Ergänzend hierzu wurde die obere Geschossdecke im Jahr 2016 gedämmt. Im selben Jahr erfolgte die Umstellung der Heiztechnik auf eine moderne Gasbrennwerttherme des Herstellers Vaillant, wodurch ein zeitgemäßer und effizienter Betrieb gewährleistet ist. Die Öltanks wurden fachgerecht entfernt und die gewonnene Fläche als zusätzliche Lagerfläche genutzt.

Die Immobilie wurde laufend in Stand gehalten und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Ein Teil der Fenster sowie die zugehörigen Rollläden wurden im Jahr 2023 durch moderne, dreifach verglaste Kunststofffenster ersetzt. Ein Großteil der Heizkörper wurde erneuert und im Keller durch zusätzliche Heizkörper ergänzt, sodass auch dieser Bereich gut nutzbar ist.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 158 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf Erd- und Untergeschoss. Das großzügige Grundstück umfasst einer Fläche von 658 m<sup>2</sup>. Eine Garage, ein Stellplatz vor der Garage sowie ein Schuppen runden das Angebot ab.

Die Immobilie ist derzeit vermietet und eignet sich daher sowohl als Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung.

**Property ID: 26163008 - 88499 Riedlingen**

## **Details of amenities**

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

**Baujahr: 1975**

**Wohnfläche: 158 m<sup>2</sup>**

**Nutzfläche: 36 m<sup>2</sup>**

**Grundstück: 658 m<sup>2</sup>**

**Fußböden: Laminat , Fliesen, Beton**

**Heizung: Gas-Brennwerttherme von Vaillant, 2016**

**Heizkörper: alle erneuert, zusätzliche Heizkörper im Keller**

**Fenster: ein Teil der Fenster wurde 2023 durch 3-fach verglaste Kunststofffenster ersetzt**

**Küche: Eigentum der Mieter**

**Property ID: 26163008 - 88499 Riedlingen**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets, überwiegend geprägt durch:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- ruhige Anliegerstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen
- familienfreundliches Umfeld

Typische Merkmale der unmittelbaren Lage:

- ruhige Wohnlage ohne Durchgangsverkehr
- gute fußläufige bzw. kurze Distanz zu Nahversorgung und Infrastruktur
- Nähe zu Schulen, Kindergärten und örtlichen Einrichtungen
- gewachsene Nachbarschaftsstruktur

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

**Property ID: 26163008 - 88499 Riedlingen**

## **Other information**

**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.

### **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.

**Property ID: 26163008 - 88499 Riedlingen**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**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)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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