

Aulendorf

# More space, more freedom, more home: Detached house with potential in a sought-after location by the Aulendorf city park!

*Property ID: 25258011*



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

PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5 • LAND AREA: 1.214 m<sup>2</sup>

Property ID: 25258011 - 88326 Aulendorf

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25258011 - 88326 Aulendorf

## At a glance

Property ID	25258011	Purchase Price	495.000 EUR
Living Space	ca. 145 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof		
Rooms	4.5	Modernisation / Refurbishment	2005
Bedrooms	2	Condition of property	Needs renovation
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1970	Usable Space	ca. 130 m <sup>2</sup>
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25258011 - 88326 Aulendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	398.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.05.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1970

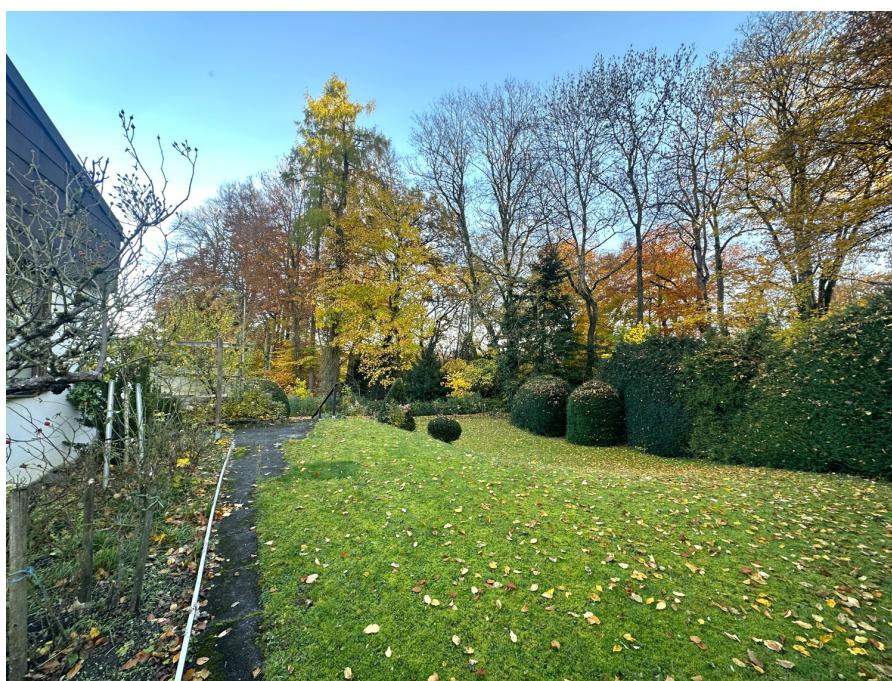
Property ID: 25258011 - 88326 Aulendorf

## The property



Property ID: 25258011 - 88326 Aulendorf

## The property



Property ID: 25258011 - 88326 Aulendorf

## The property



Property ID: 25258011 - 88326 Aulendorf

## The property



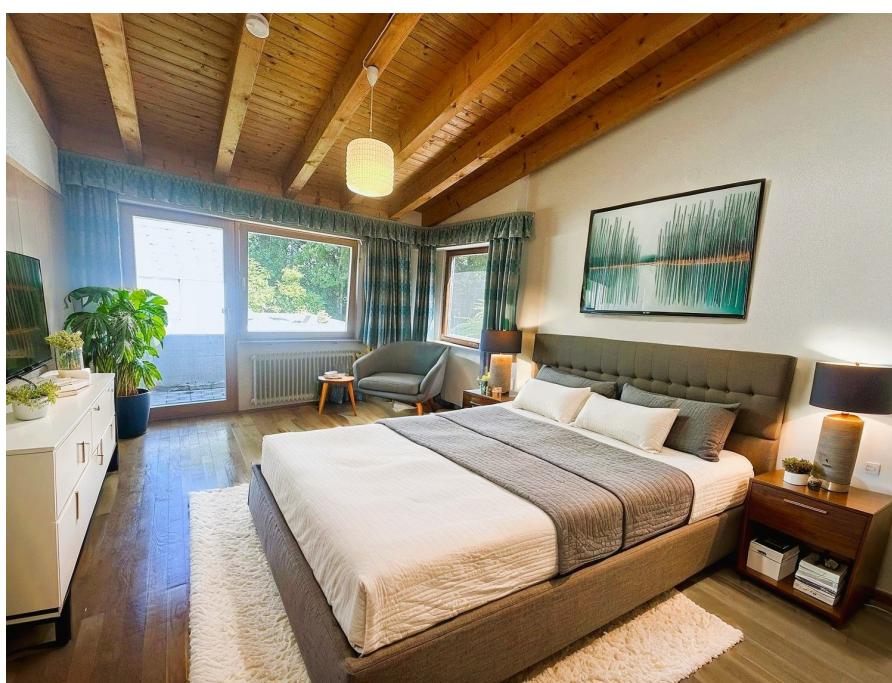
Property ID: 25258011 - 88326 Aulendorf

## The property



Property ID: 25258011 - 88326 Aulendorf

## The property



Property ID: 25258011 - 88326 Aulendorf

## The property



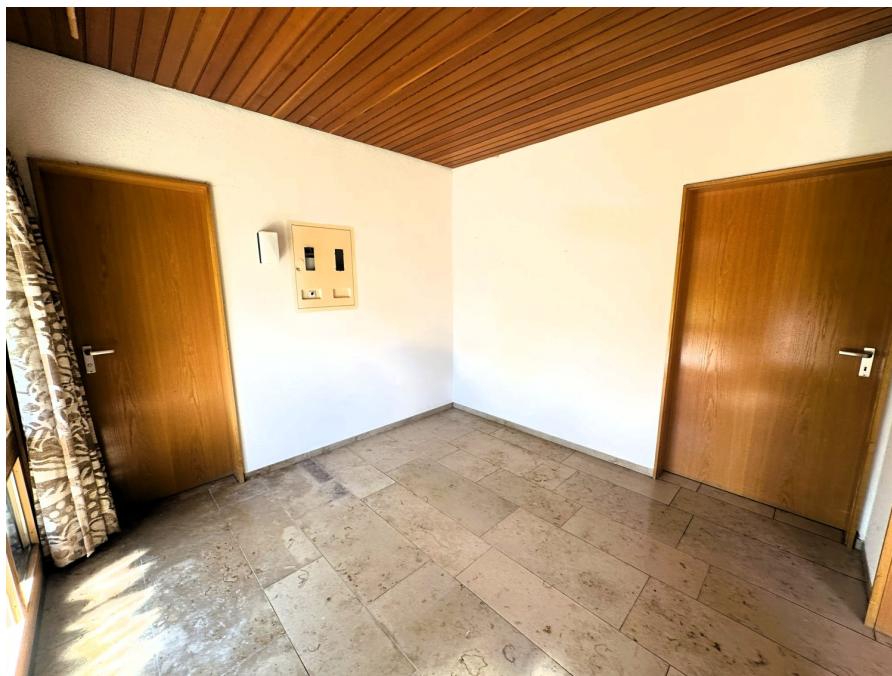
Property ID: 25258011 - 88326 Aulendorf

## The property



Property ID: 25258011 - 88326 Aulendorf

## The property



Property ID: 25258011 - 88326 Aulendorf

## The property



Property ID: 25258011 - 88326 Aulendorf

## The property



**Property ID: 25258011 - 88326 Aulendorf**

## A first impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1970 überzeugt durch seine ruhige Lage direkt am Stadtpark und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten. Mit rund 1.214 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet die Immobilie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – insbesondere durch die Option, eine Einliegerwohnung (ELW) mit separatem Zugang auszubauen.

**Highlights der Immobilie:**

Großzügiges Grundstück in ruhiger, grüner Lage

Direkt angrenzend an den Stadtpark

Option zum Ausbau einer Einliegerwohnung

Markantes Pultdach mit zeitloser Architektur

Garage mit direktem Hauszugang

Sonnige Terrasse mit Blick ins Grüne

**Raumaufteilung:**

Die Wohnfläche verteilt sich auf 4,5 Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer. Der Wohnbereich bietet einen direkten Zugang zur großzügigen Terrasse – ideal zum Entspannen im Freien. Die separate Küche verfügt über eine angrenzende Speisekammer und bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten.

Ein besonderes Potenzial liegt im möglichen Ausbau einer Einliegerwohnung. Ein separater Eingang ist bereits vorhanden – ideal für die Vermietung oder als Wohnbereich für Familienmitglieder.

**Zustand und Modernisierung:**

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Für notwendige Modernisierungsmaßnahmen sollte ein entsprechendes Budget eingeplant werden. Dies bietet gleichzeitig die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

**Fazit:**

Dieses charmante Einfamilienhaus besticht durch seine einzigartige Lage am Park, das große Grundstück und das zusätzliche Ausbaupotenzial. Es eignet sich hervorragend für Familien, Naturfreunde oder Mehrgenerationenwohnen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Flair dieser Immobilie.

**Property ID: 25258011 - 88326 Aulendorf**

## All about the location

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Aulendorf, in der begehrten Laurenbühlstraße. Das gewachsene Wohngebiet zeichnet sich durch gepflegte Einfamilienhäuser, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft aus. Die verkehrsberuhigte Straße bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität – ideal für Familien, Paare oder alle, die ein Zuhause in naturnaher Umgebung suchen.

Aulendorf liegt zentral im Herzen Oberschwabens, eingebettet zwischen Ravensburg, Biberach und dem Bodenseeraum. Die Stadt bietet eine sehr gute Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants sind schnell erreichbar. Für Familien besonders attraktiv: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in direkter Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der fußläufig erreichbare Bahnhof Aulendorf ist ein regionaler Verkehrsknotenpunkt mit direkten Zugverbindungen z.B. nach Ulm, Friedrichshafen, Ravensburg und Stuttgart. Auch die Bundesstraße B30 ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine zügige Anbindung an die umliegenden Städte und den Bodensee ermöglicht.

Erholungssuchende profitieren von der naturnahen Umgebung: Zahlreiche Wander- und Radwege, die idyllische oberschwäbische Hügellandschaft sowie das nahegelegene Thermalbad „Schwaben-Therme“ bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Fazit: Die Lage vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit sehr guter Infrastruktur – ein idealer Standort für ein dauerhaftes Familienzuhause.

**Property ID: 25258011 - 88326 Aulendorf**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 398.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25258011 - 88326 Aulendorf**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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