

Riedlingen

Freistehendes Einfamilienhaus mit Garage

Número de propiedad: 26163008



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 444.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 158 m² • HABITACIONES: 6.5 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 658 m²**

Número de propiedad: 26163008 - 88499 Riedlingen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26163008 - 88499 Riedlingen

De un vistazo

Número de propiedad	26163008	Precio de compra	444.000 EUR
Superficie habitable	ca. 158 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6.5	Modernización / Rehabilitación	2023
Dormitorios	5	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Componentes prefabricados
Año de construcción	1975	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje		

Número de propiedad: 26163008 - 88499 Riedlingen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	106.60 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	03.01.2036	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 26163008 - 88499 Riedlingen

La propiedad



Número de propiedad: 26163008 - 88499 Riedlingen

La propiedad



Número de propiedad: 26163008 - 88499 Riedlingen

La propiedad



Número de propiedad: 26163008 - 88499 Riedlingen

La propiedad



Número de propiedad: 26163008 - 88499 Riedlingen

La propiedad



Número de propiedad: 26163008 - 88499 Riedlingen

La propiedad



Número de propiedad: 26163008 - 88499 Riedlingen

La propiedad



Número de propiedad: 26163008 - 88499 Riedlingen

La propiedad



Número de propiedad: 26163008 - 88499 Riedlingen

La propiedad



Número de propiedad: 26163008 - 88499 Riedlingen

La propiedad



Número de propiedad: 26163008 - 88499 Riedlingen

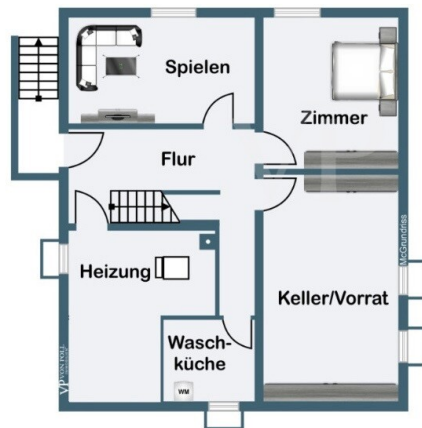
La propiedad



Número de propiedad: 26163008 - 88499 Riedlingen

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 26163008 - 88499 Riedlingen

Una primera impresión

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 m² und verteilt sich auf Erd- und Untergeschoss. Das großzügige Grundstück umfasst einer Fläche von 658 m². 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.

Número de propiedad: 26163008 - 88499 Riedlingen

Detalles de los servicios

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

Baujahr: 1975

Wohnfläche: 158 m²

Nutzfläche: 36 m²

Grundstück: 658 m²

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

Número de propiedad: 26163008 - 88499 Riedlingen

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 26163008 - 88499 Riedlingen

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26163008 - 88499 Riedlingen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com