

**Aulendorf**

Más espacio, más libertad, más hogar: casa unifamiliar con potencial en una ubicación privilegiada junto al parque urbano de Aulendorf.

*Número de propiedad: 25258011*



PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.214 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25258011 - 88326 Aulendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25258011 - 88326 Aulendorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25258011
Superficie habitable	ca. 145 m²
Tipo de techo	Techo inclinado
Habitaciones	4.5
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1970
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	495.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2005
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 130 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25258011 - 88326 Aulendorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	11.05.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	398.10 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1970



Número de propiedad: 25258011 - 88326 Aulendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25258011 - 88326 Aulendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25258011 - 88326 Aulendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25258011 - 88326 Aulendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25258011 - 88326 Aulendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25258011 - 88326 Aulendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25258011 - 88326 Aulendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25258011 - 88326 Aulendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25258011 - 88326 Aulendorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25258011 - 88326 Aulendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25258011 - 88326 Aulendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25258011 - 88326 Aulendorf

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25258011 - 88326 Aulendorf

## Todo sobre la ubicación

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 Familienzu Hause.

Número de propiedad: 25258011 - 88326 Aulendorf

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25258011 - 88326 Aulendorf

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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