

**Aulendorf**

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

*Número de propiedad: 26258006*



**PRECIO DE COMPRA: 995.000 EUR** • **SUPERFICIE HABITABLE: ca. 344,21 m<sup>2</sup>** • **HABITACIONES: 12.5** •  
**SUPERFICIE DEL TERRENO: 538 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26258006 - 88326 Aulendorf**

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

Número de propiedad: 26258006 - 88326 Aulendorf

## De un vistazo

Número de propiedad	26258006	Precio de compra	995.000 EUR
Superficie habitable	ca. 344,21 m <sup>2</sup>	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Modernización / Rehabilitación	2019
Habitaciones	12.5	Estado de la propiedad	completamente restructurado
Dormitorios	7	Método de construcción	Sólido
Baños	4	Espacio utilizable	ca. 179 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1936	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	7 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 26258006 - 88326 Aulendorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	78.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.03.2030	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1950

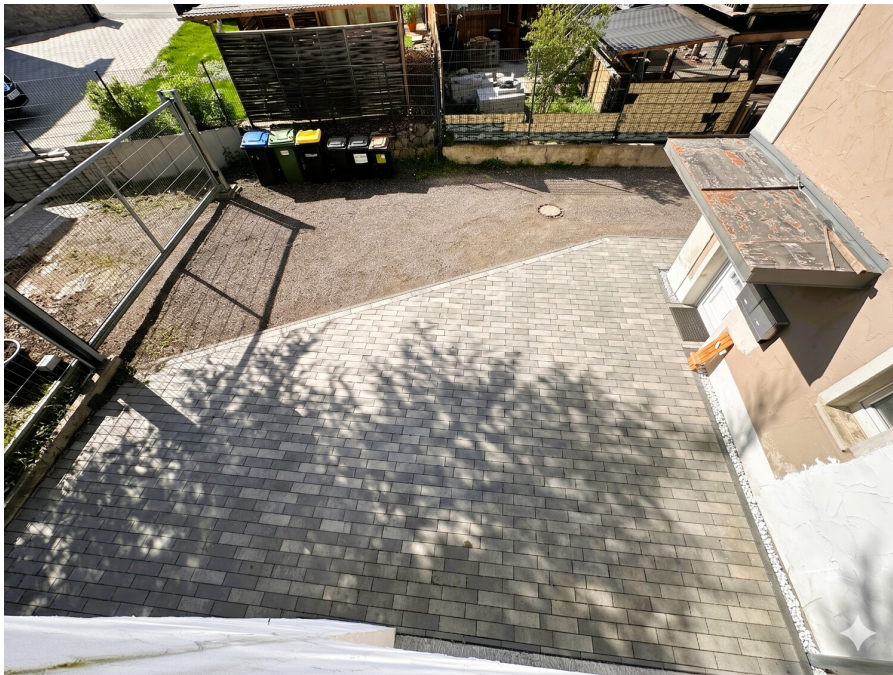
Número de propiedad: 26258006 - 88326 Aulendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26258006 - 88326 Aulendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26258006 - 88326 Aulendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26258006 - 88326 Aulendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26258006 - 88326 Aulendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26258006 - 88326 Aulendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26258006 - 88326 Aulendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26258006 - 88326 Aulendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26258006 - 88326 Aulendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26258006 - 88326 Aulendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26258006 - 88326 Aulendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26258006 - 88326 Aulendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26258006 - 88326 Aulendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26258006 - 88326 Aulendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26258006 - 88326 Aulendorf

## La propiedad



Número de propiedad: 26258006 - 88326 Aulendorf

## La propiedad



**Número de propiedad: 26258006 - 88326 Aulendorf**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 26258006 - 88326 Aulendorf**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 26258006 - 88326 Aulendorf**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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)