

Riedlingen

## Charmantes 50er-Jahre Stadthaus mit 2 Wohneinheiten

Αριθμός ακινήτου: 25163023



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

ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 448.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 240 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 9 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 899 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen

?? ??? ??????

???????	25163023
?????????	ca. 240 m <sup>2</sup>
????? ??????	?????????????? ??????
?????????	9
?????????? ???	5
?????????	
?????????	2
???? ????????????	1950
????? ????????????	2 x ??????

????? ???????	448.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ????????????	???????
?????????	?????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen

?????????? ???? ???? ?

????????? ?????????	????????? ????????	?????????????? ??????????	<b>BEDARF</b>
????? ??????????	?????	????????? ?????? ???????????	<b>366.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
????????????? ????????????????? ????????? ???	<b>17.11.2035</b>	???????????? ?????????????? ??????????	<b>H</b>
????? ??????????	?????	????? ?????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	<b>1988</b>

Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen

??????



Erdgeschoss



Obergeschoss



**Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen**

**???** **?????** **?????????**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!**

**Dieses charmante Stadthaus aus den 1950er-Jahren überzeugt mit zeitloser Architektur, zwei Wohneinheiten und einer großzügigen Wohnfläche von ca. 240 m<sup>2</sup> – eingebettet in ein 899 m<sup>2</sup> großes Grundstück in beehrter stadtnaher Lage von Riedlingen.**

**Der Zugang zu diesem gepflegten Zweifamilienhaus erfolgt über einen einladenden Eingangsbereich, in dem eine wunderschöne, massive Holzterrasse sofort ins Auge fällt. Von hier aus erschließen sich die verschiedenen Ebenen des Hauses: Geradeaus gelangen Sie direkt in die Erdgeschosswohnung, während die Treppe Sie stilvoll in das Obergeschoss, auf den Dachboden sowie in das Untergeschoss mit den Kellerräumen führt. Ein durchdachter Grundriss macht diesen Eingangsbereich zum funktionalen Mittelpunkt des Hauses.**

**Die Erdgeschosswohnung bietet vier Zimmer, ein Badezimmer, ein separates WC, eine Küche sowie ein Gartenzimmer mit direktem Zugang zur großen Terrasse und zum Garten – welcher als echtes Highlight für Familien und Naturliebhaber gestaltet werden kann.**

**Im Obergeschoss erwartet Sie eine weitere Wohneinheit mit ebenfalls vier Zimmern, Bad, separatem WC und Küche. Besonderes Merkmal: die großzügige, sonnige Dachterrasse mit ca. 32 m<sup>2</sup>.**

**Das darüber liegende Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.**

**Im Untergeschoss stehen sechs Kellerräume, eine Waschküche sowie der Heizraum zur Verfügung.**

**Zum Haus gehören zwei Garagen – eine davon direkt ans Haus angrenzend, die andere separat.**

**Die Immobilie bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Selbstnutzung, als Mehrgenerationenhaus oder als attraktive Kapitalanlage.**

**Ein Zuhause für alle, die Großzügigkeit, Stadtleben und Privatsphäre miteinander verbinden möchten – in einem herausragenden Wohnumfeld.**

**Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen**

**?????????????? ???? ????????**

**Ausstattung**

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

**Türen:**

**Holzhaustür mit Einfachverglasung**

**Innentüren als lackierte Holztüren**

**Kellertüren als Holzbrettüren**

**Fenster:**

**teilweise Kunststoff mit Doppelverglasung (2013), teilweise Holzfenster**

**teilweise Holzfensterläden, teilweise Kunststoffrollläden (2013)**

**Fußböden:**

**EG: Naturstein, Kunststoffbelag, Laminat und Teppichboden**

**OG: Parkett, Kunststoffbelag und Teppichboden**

**Sanitärräume: Fliesen**

**Keller: Betonboden**

**Gewölbekeller: Klinkerboden**

**Bäder/WC's:**

**Gefliest mit Badewanne, Dusche und Waschtisch - separate Toilette (1994)**

**Elektrik:**

**Verteiler 2017 saniert**

**Heizung:**

**ölbetriebene Zentralheizung mit Öltank als Bodentank (1988)**

**Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen**

**???? ???? ???? ????????????**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gut angebundenen Wohnlage am Rand des historischen Stadtkerns von Riedlingen. Das Umfeld zeichnet sich durch familienfreundliche Strukturen, gepflegte Nachbarschaften und eine angenehme Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern aus.

#### **Zentrale, dennoch ruhige Wohnlage**

Trotz der ruhigen Atmosphäre profitieren Bewohner von der Nähe zur Innenstadt:

- \* Die Altstadt von Riedlingen mit ihren charmanten Fachwerkhäusern, Cafés, Geschäften und Dienstleistern ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
- \* Der tägliche Bedarf – Supermärkte, Bäckereien, Apotheken – liegt ebenfalls in kurzer Distanz.

#### **Ideal für Paare und Familien**

Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur für Familien und Paare:

- \* Kitas, Grundschule, weiterführende Schulen und ein neues Hallenbad sind problemlos erreichbar.
- \* Spielplätze und sichere Gehwege sorgen für ein angenehmes Wohnumfeld für Kinder.
- \* Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte und ein MVZ von der Sana Klinik in Biberach gut abgedeckt.

#### **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

**Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 25163023 - 88499 Riedlingen**

**?????????? ???? ????????**

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ???:

**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)**

???? ?????????? ?????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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