

Exposé

Zweifamilienhaus in Riedlingen

Exklusive, hochwertige Immobilie in ruhiger, traumhafter Ortsrandlage



Objekt-Nr. **OM-301721**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **740.000 €**

88499 Riedlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1982 | Zustand | modernisiert |
| Grundstücksfläche | 1.202,00 m ² | Schlafzimmer | 2 |
| Etagen | 2 | Badezimmer | 2 |
| Zimmer | 8,00 | Garagen | 3 |
| Wohnfläche | 275,00 m ² | Carports | 1 |
| Energieträger | Öl | Stellplätze | 5 |
| Übernahme | sofort | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses attraktive Haus besticht durch eine gehobene Bauweise, Lage und Innenausstattung.

Die angenehm hohen Decken im Wohnbereich sorgen für zusätzlichen Komfort.

Das Objekt hat 8 große, helle Zimmer mit großen, neuen Fenstern, zwei Badezimmer mit Fenstern und ein separates Gäste-WC mit Fenster.

Hierbei handelt es sich um ein Haus mit einer schönen großen Einliegerwohnung, welche einen eigenen Eingang hat. In den vorhandenen Kellerräumen können Sie zu lagernde Gegenstände bequem unterbringen.

Das Anwesen mit 1200 m² hat einen schön angelegten, uneinsehbaren Garten mit einem traumhaften alten Baumbestand, sowie ein Gartenhaus bzw. Geräteschuppen.

Bei Föhnwetterlage hat man einen herrlichen Alpenpanorama-Blick.

Ausstattung

- * 2 moderne Einbau-Küchen (ca. 6 Jahre alt)
- * eine separate Speisekammer
- * Parkettböden
- * Fliesenböden
- * offener Kamin
- * ein sehr großer Balkon
- * eine sehr große Terrasse
- * ein großer, überdachter Carport für mind. 4 PKW's
- * eine große Doppelgarage (neu 2017)
- * sowie eine Einzelgarage
- * eine separate Waschküche
- * ein Ölkeller mit kleiner Werkstatt
- * ausbaufähiger großer Dachboden (siehe Sonstiges)
- * ein Treppenlift
- * eine Grünbeck Wasserenthärtungsanlage + Sandfilter
- * Kameraüberwachung
- * Mähroboter

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Ein weiteres, interessantes und wichtiges Highlight ist: Dass man dieses Haus noch um eine weitere komplette Etage aufstocken kann (wie Umgebungsbebauung). So können zusätzlich noch über 100 m² Wohnfläche dazu gewonnen werden.

Außerdem wäre die Einlieger-Wohnung auch sehr gut gewerblich nutzbar, durch die separaten Zugänge.

- + Nur ca. 200 m bis zur Bushaltestelle
- + Es besteht keine Kehr- und Schneeräumpflicht
- + neue Öl-Brennwert-Heizung (2017)
- + übergroße Doppelgarage (2017)
- + neue Schüco-Fenster Wärmeschutz/Isolierverglasung (2017)
- + 2 neue Einbauküchen (2017)

Lage

Die Immobilie befindet sich in einem stadtnahen Ortsteil von Riedlingen. Zur nächsten Bushaltestelle sind es nur ca. 200 m.

In Riedlingen gibt es sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, sowie gute Bio-Hofläden.

Die Bewohner von Riedlingen profitieren von einer gut ausgebauten Infrastruktur, die Flexibilität und Mobilität gewährleistet. Als Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B311 (Donauwiesenthal-Ulm) und B312 (Stuttgart-Memmingen) ist eine besonders gute regionale Verkehrsanbindung gegeben. Die Stadt ist Haltestelle der Donautalbahn und verfügt in Richtung Ulm über einen Stundentakt, Richtung Donauwiesenthal einen Zweistundentakt.

Es gibt Kitas und Schulen / Gymnasium, Museen, eine gute medizinische Versorgung, sowie diverse Erholungs- und Sportangebote, ein neues Hallenbad usw.

Riedlingen hat eine prachtvolle Altstadt, auch die Umgebung liegt in einer wunderschönen Landschaft, ideal für Rad- und Wandertouren.

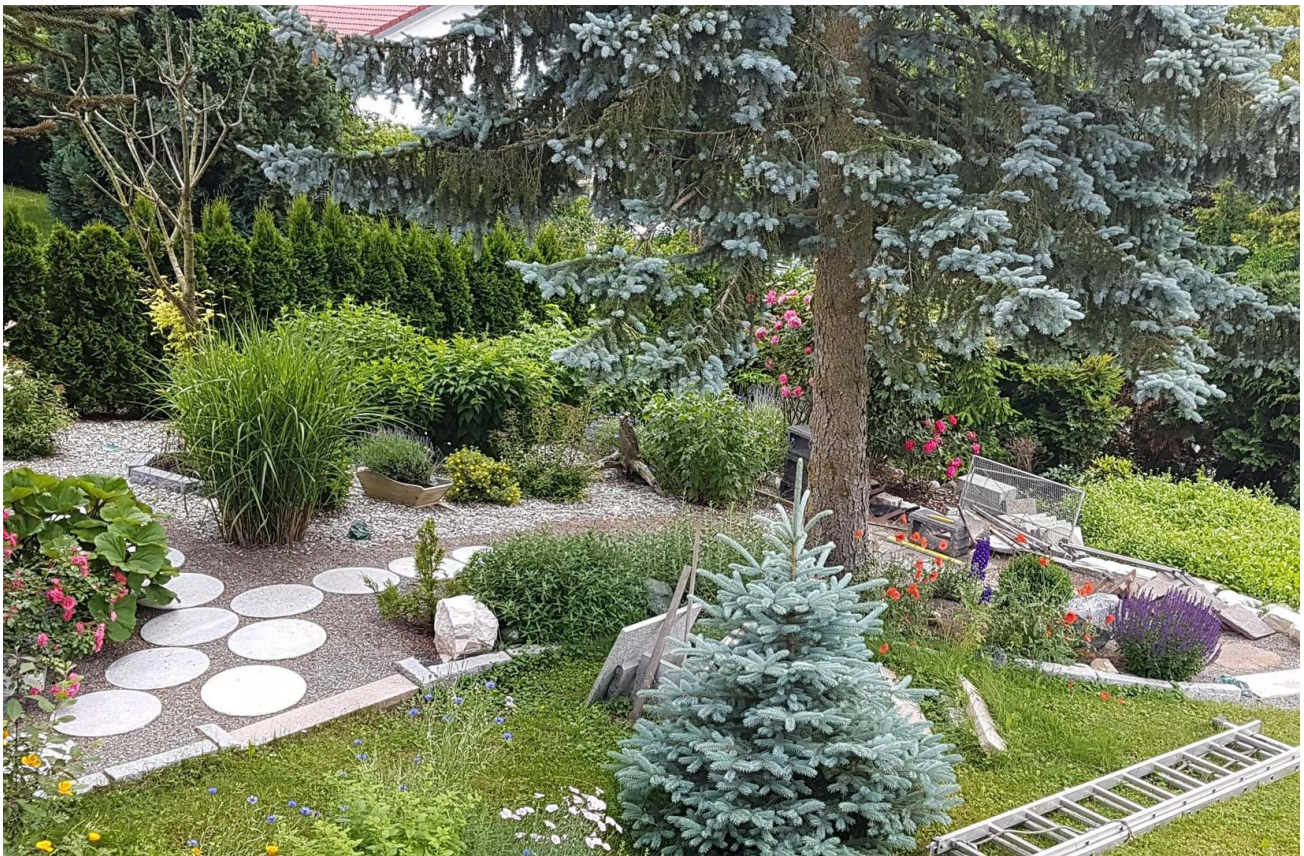
Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 157,43 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | E |

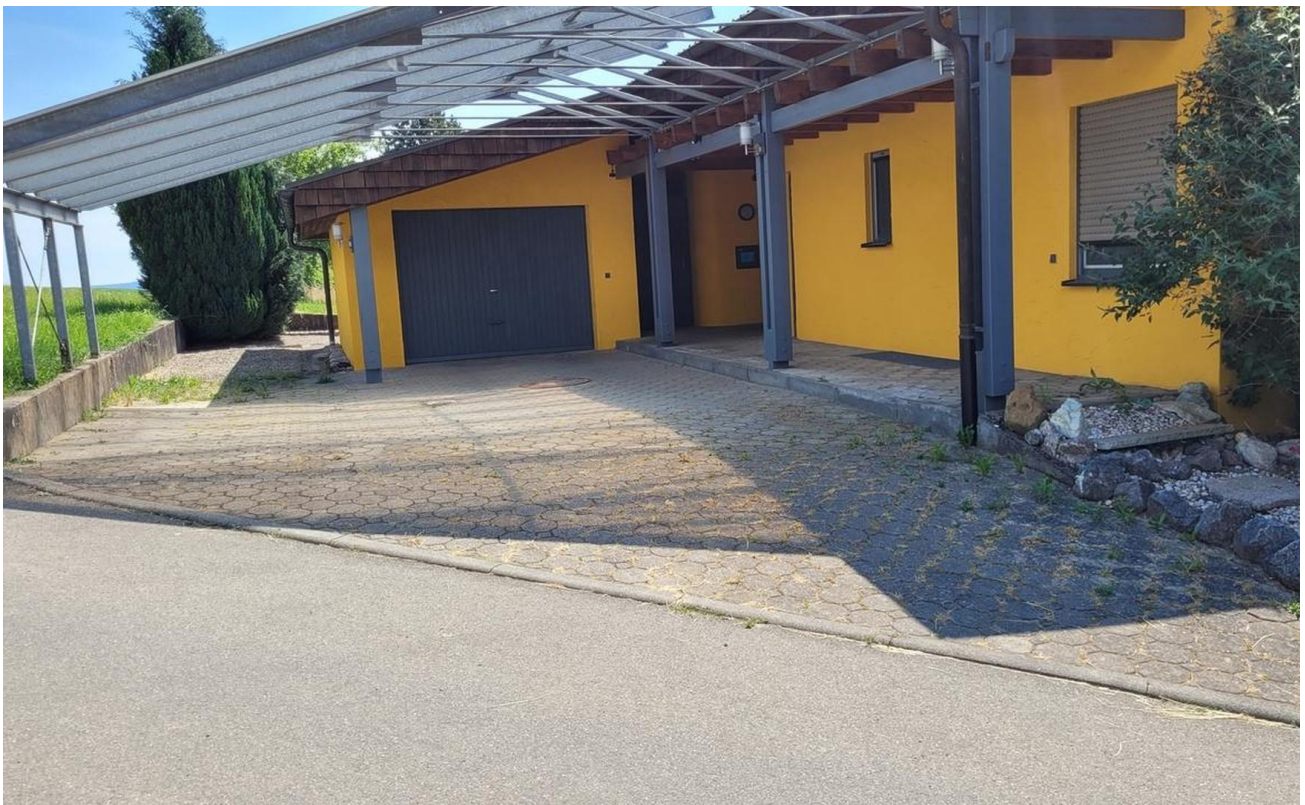
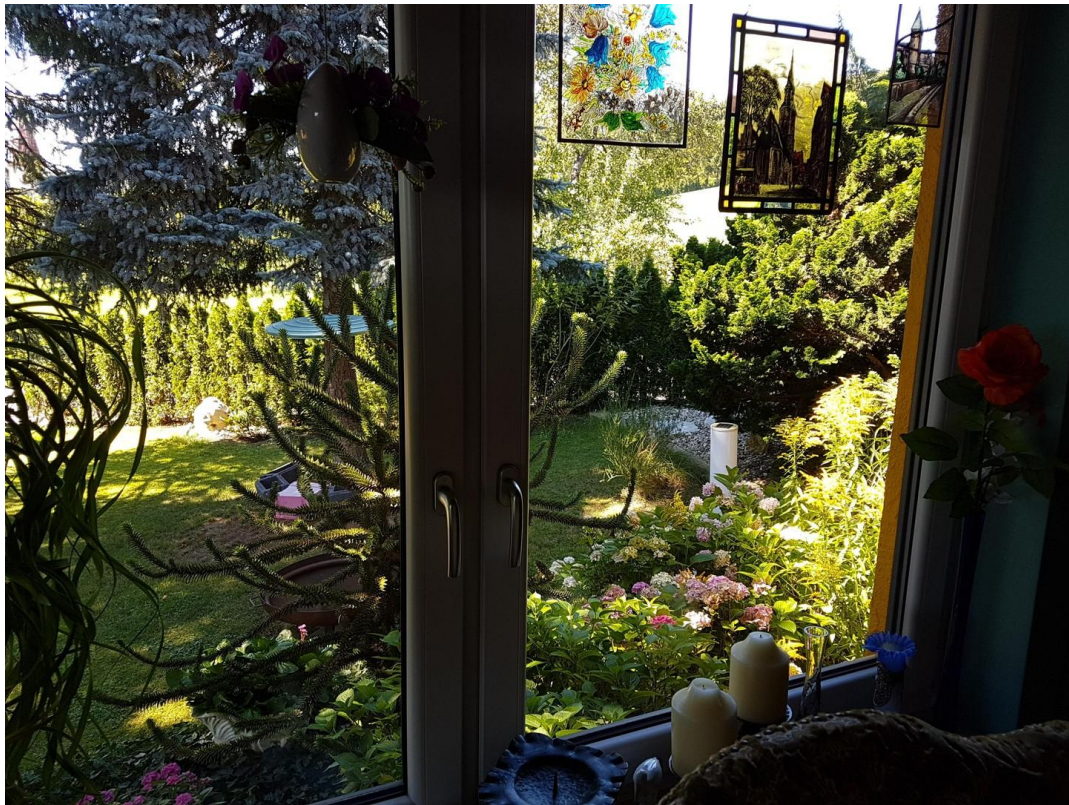
Exposé - Galerie



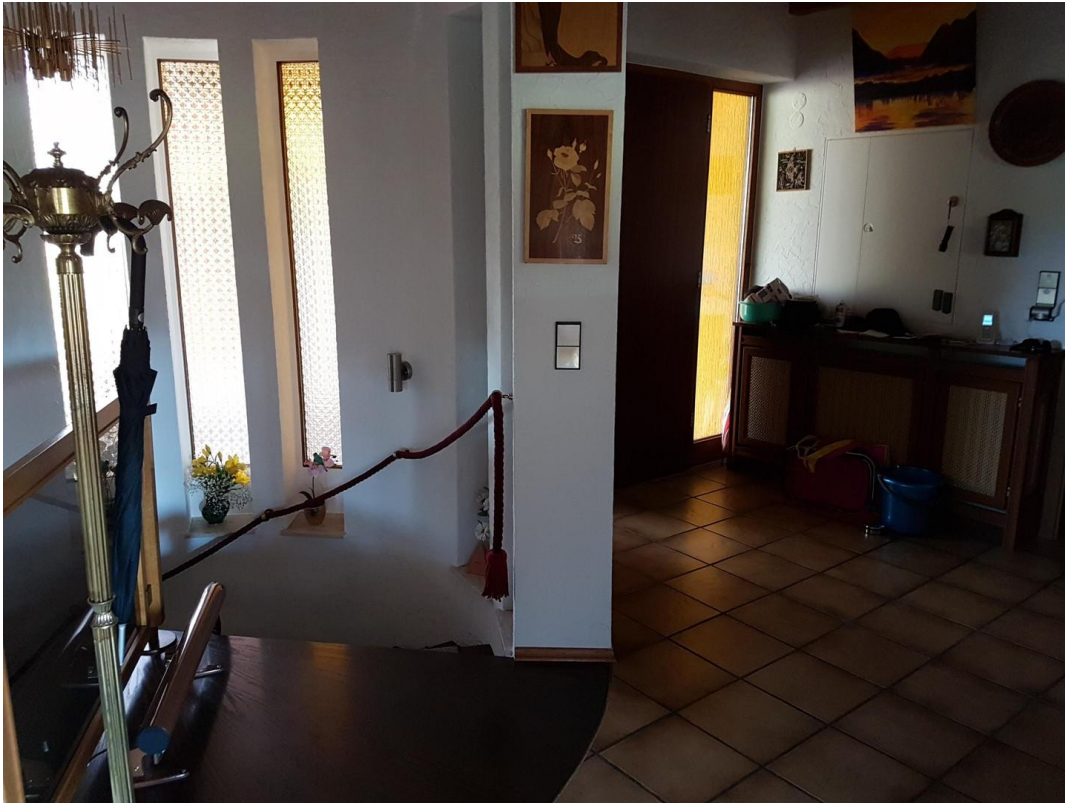
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



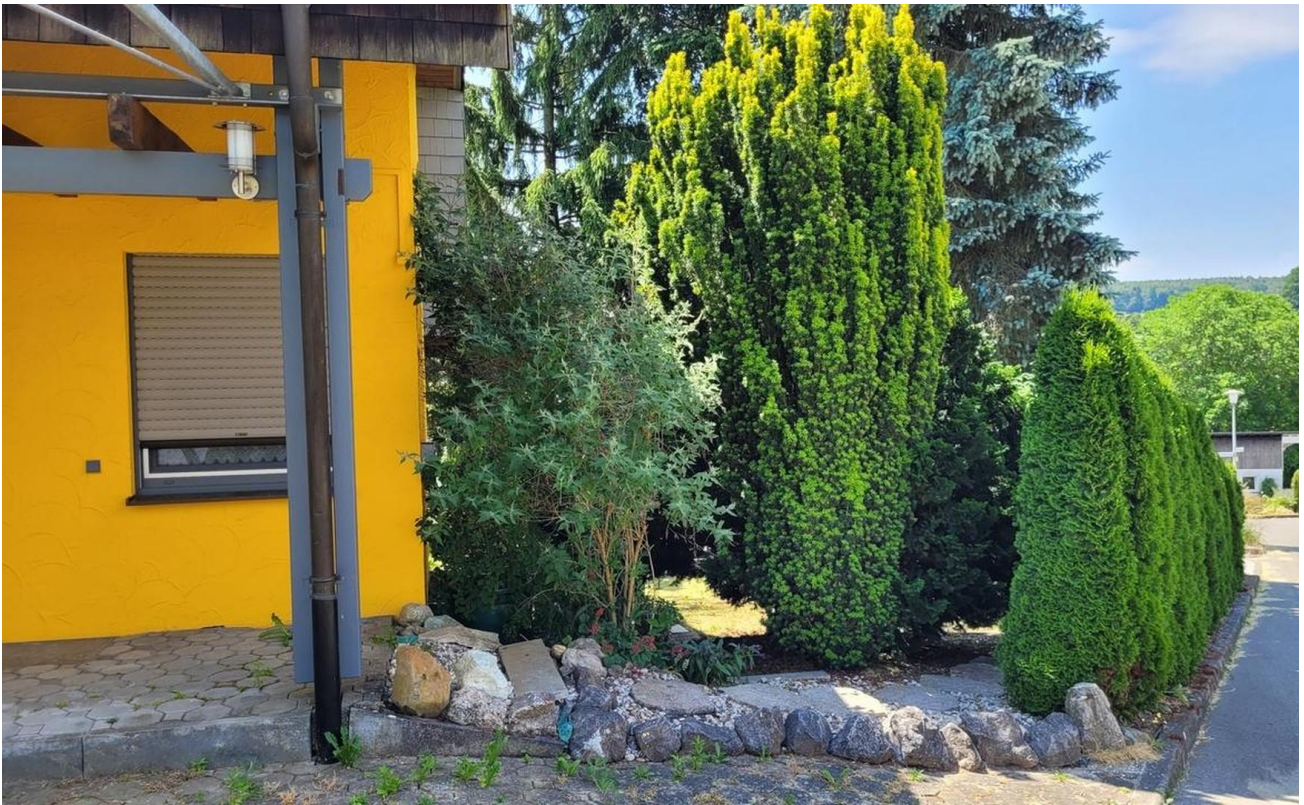
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



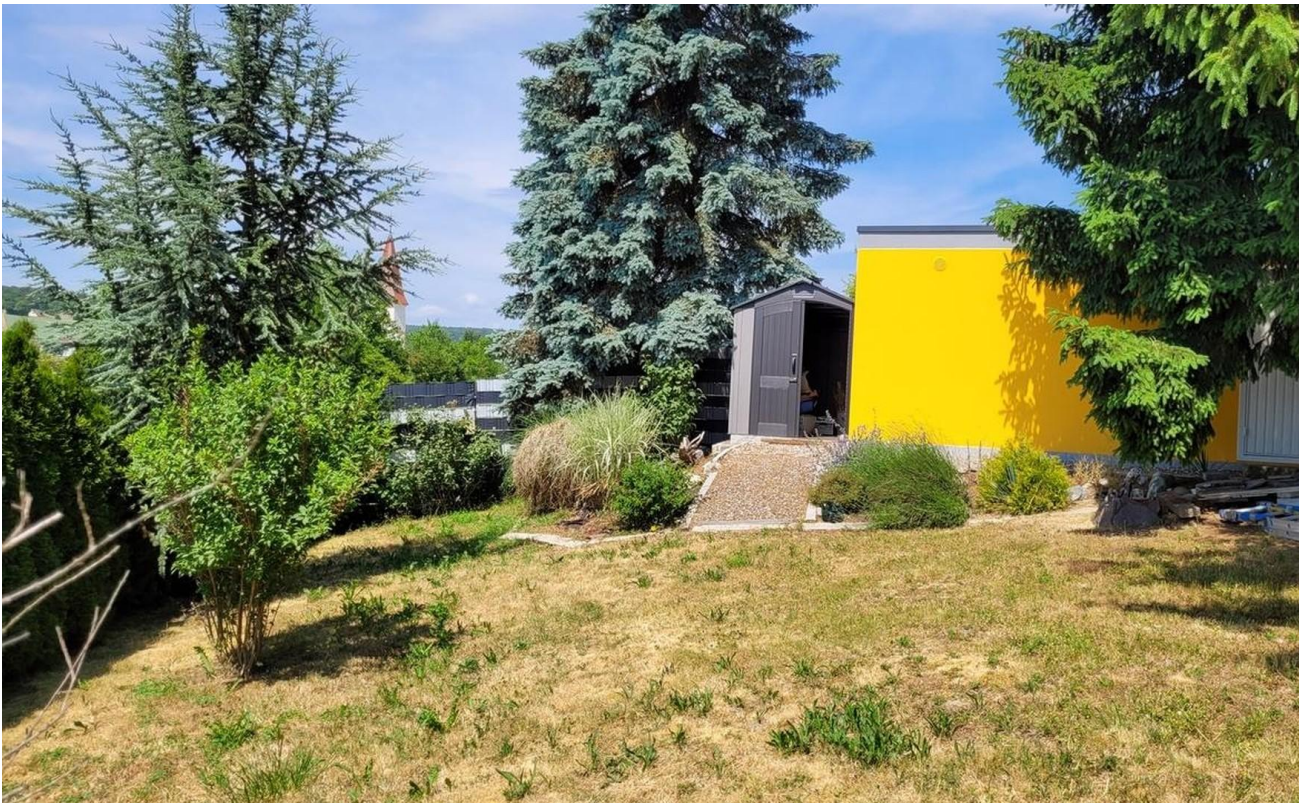
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

