

# 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 <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	3
Wohnfläche	275,00 m <sup>2</sup>	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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



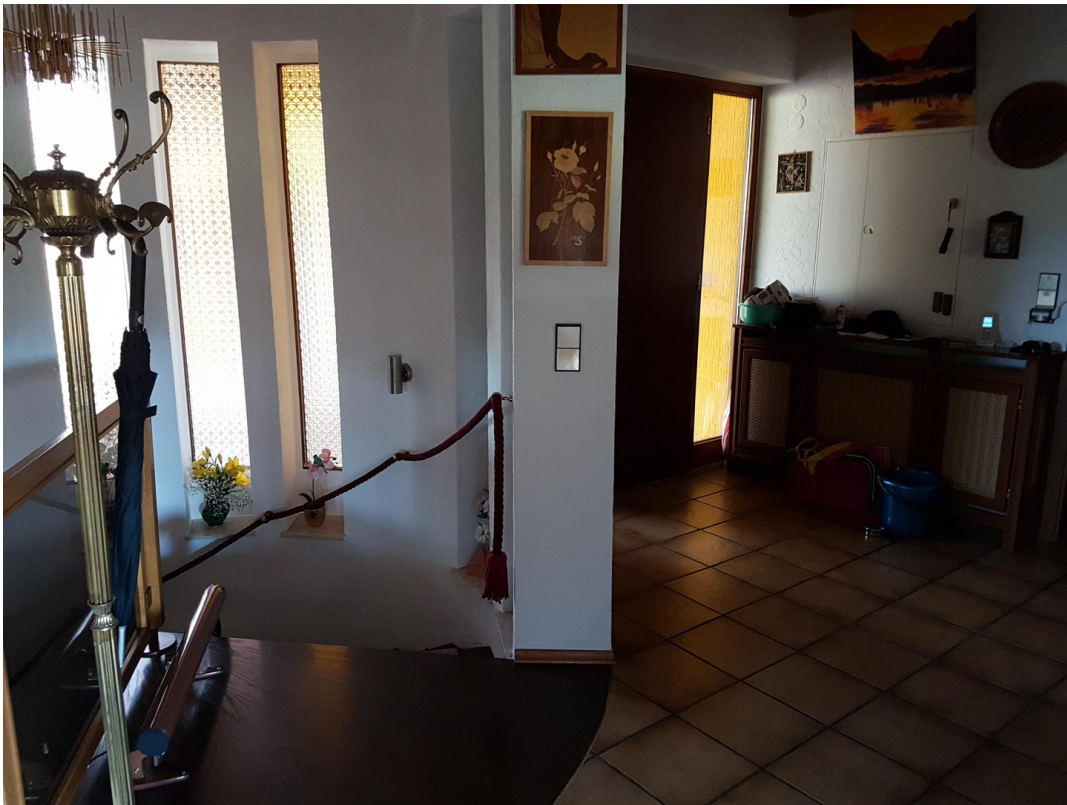


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



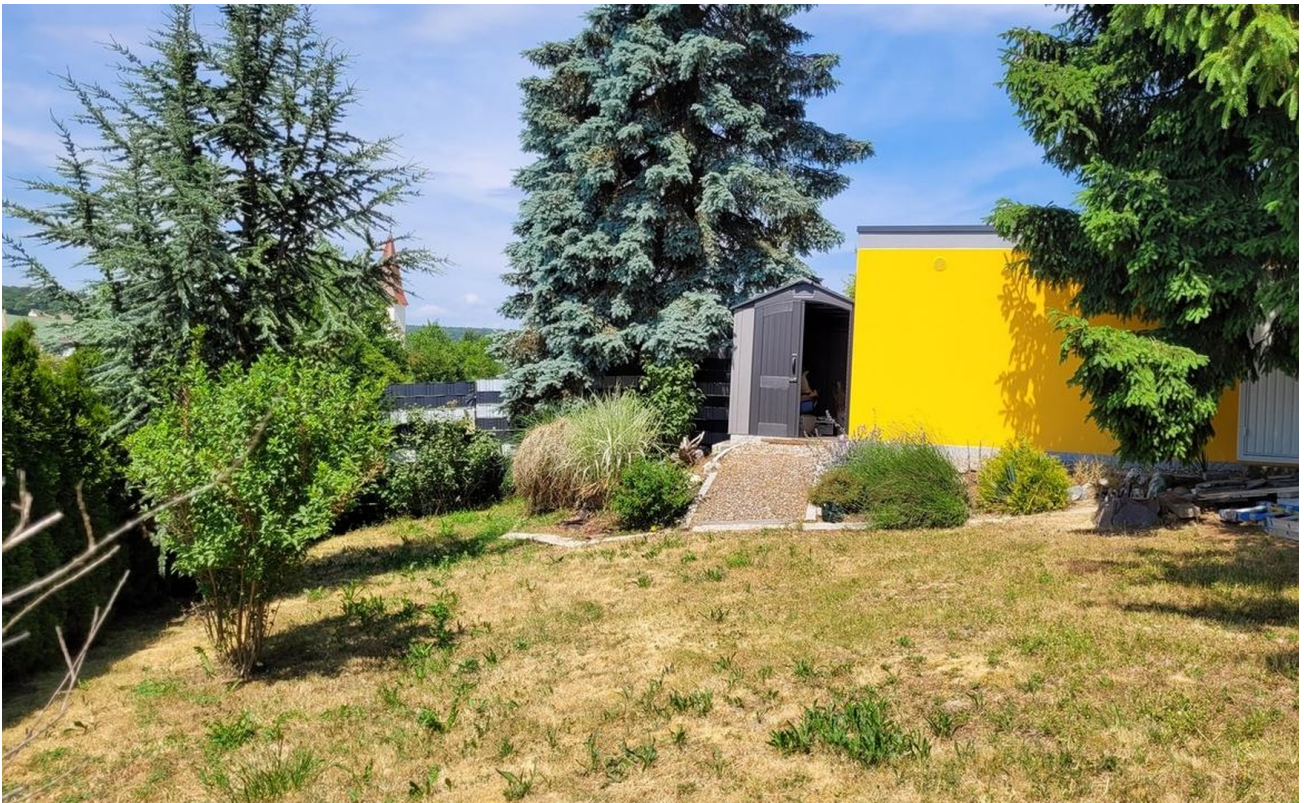


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

