

# Exposé

## Penthouse in Riedlingen

### Top-Penthouse-Wohnung in Top-Lage



Objekt-Nr. OM-308748

### Penthouse

Vermietung: **840 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hr. Osterle

Drosselweg 3  
88499 Riedlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                      |              |                |
|-----------------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr               | 1994                 | Übernahme    | sofort         |
| Etagen                | 1                    | Zustand      | gepflegt       |
| Zimmer                | 3,00                 | Schlafzimmer | 2              |
| Wohnfläche            | 77,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1              |
| Energieträger         | Gas                  | Etage        | 2. OG          |
| Summe Nebenkosten     | 187 €                | Carports     | 2              |
| Miete Garage/Stellpl. | 50 €                 | Heizung      | Zentralheizung |
| Mietsicherheit        | 2.500 €              |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die sehr schön geschnittene Penthouse-Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer, ein kleines Bürozimmer - ideal für Homeoffice und einen großzügigen Wohn-Essbereich mit offener Küche. Die Küche inkl. der Elektrogeräte sind ca. 1,5 Jahre alt.

Die Wohnung befindet sich in einem 1994 erbauten Mehrfamilien-Haus mit 8 Partien und wird per Gas-Zentralheizung beheizt. Ein aktueller Energieausweis liegt vor. Die Wohnung wurde ständig modernisiert (Details, siehe unten), somit ist der aktuelle Zustand hervorragend.

Zur Wohnung gehört auch eine geräumige Loggia mit super Ausblick, sowie ein umlaufender Balkon um die Wohnung. Durch die, zur Wohnung gehörenden zwei Carport-Stellplätze finden Sie stets einen geschützten Parkplatz. Zusätzlich befindet sich im Keller ein zur Wohnung gehörender Abstellraum.

Zu guter Letzt: Die berühmte Kehrwoche gibt es hier nicht - ein Reinigungsservice übernimmt dies zuverlässig und der Hausmeisterservice kümmert sich um die Pflege der Wohnanlage.

## Ausstattung

Folgende Modernisierung wurde durchgeführt:

- > Bad (wird aktuell renoviert)
- > neue Küche (2022)
- > neue Böden (2022)
- > Wände + Fenster gestrichen (2022)
- > Balkon um die ganze Wohnung herum (nicht in Quadratmetern berücksichtigt)
- > Bahnhof, Busbahnhof, Tankstelle, Supermarkt, Post, Sportplatz, Tennishalle, Tennisplatz die Altstadt etc. zu Fuß in 2-10min erreichbar.
- > Naherholungs- und Parkanlagen um die Ecke
- > Fitnessstudio, Metzger, Bäcker ca. 1-2 km entfernt

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Zur Wohnung werden 2 Carport-Stellplätze (hier findet auch Ihr Fahrrad genügend Platz) mit je 25€ und die Küche mit 50€ monatlich mit vermietet. Weitere Parkplätze gibt es an der Straße oder vor den Stellplätzen.

Es gibt keinen Wasch- oder Fahrradraum und keinen Aufzug.

## Lage

Riedlingen ist eine charmante Stadt, die sich in einer malerischen Umgebung am Ufer der Donau befindet. Die Stadt besticht durch ihre idyllische Lage inmitten der Natur und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an größere Städte in der Region.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Riedlingen. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten.

Die Bewohner können die Annehmlichkeiten der ländlichen Umgebung genießen, darunter malerische Spaziergänge entlang der Donau oder Fahrradtouren durch die umliegende Landschaft.

Riedlingen ist auch für seine kulturellen Veranstaltungen und historischen Sehenswürdigkeiten bekannt, darunter das malerische Altstadtviertel mit seinen historischen Gebäuden und gemütlichen Cafés.

Insgesamt bietet Riedlingen eine ideale Kombination aus ländlicher Idylle, guter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und ist somit ein attraktiver Wohnort für Familien und Naturliebhaber.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014            |
| Energieverbrauchskennwert | 110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Warmwasser enthalten      | Ja                            |



## Exposé - Galerie



Wohnbereich 2

# Exposé - Galerie



Küche



Flur



Büro/Kind

# Exposé - Galerie



Loggia



Aussicht von Loggia

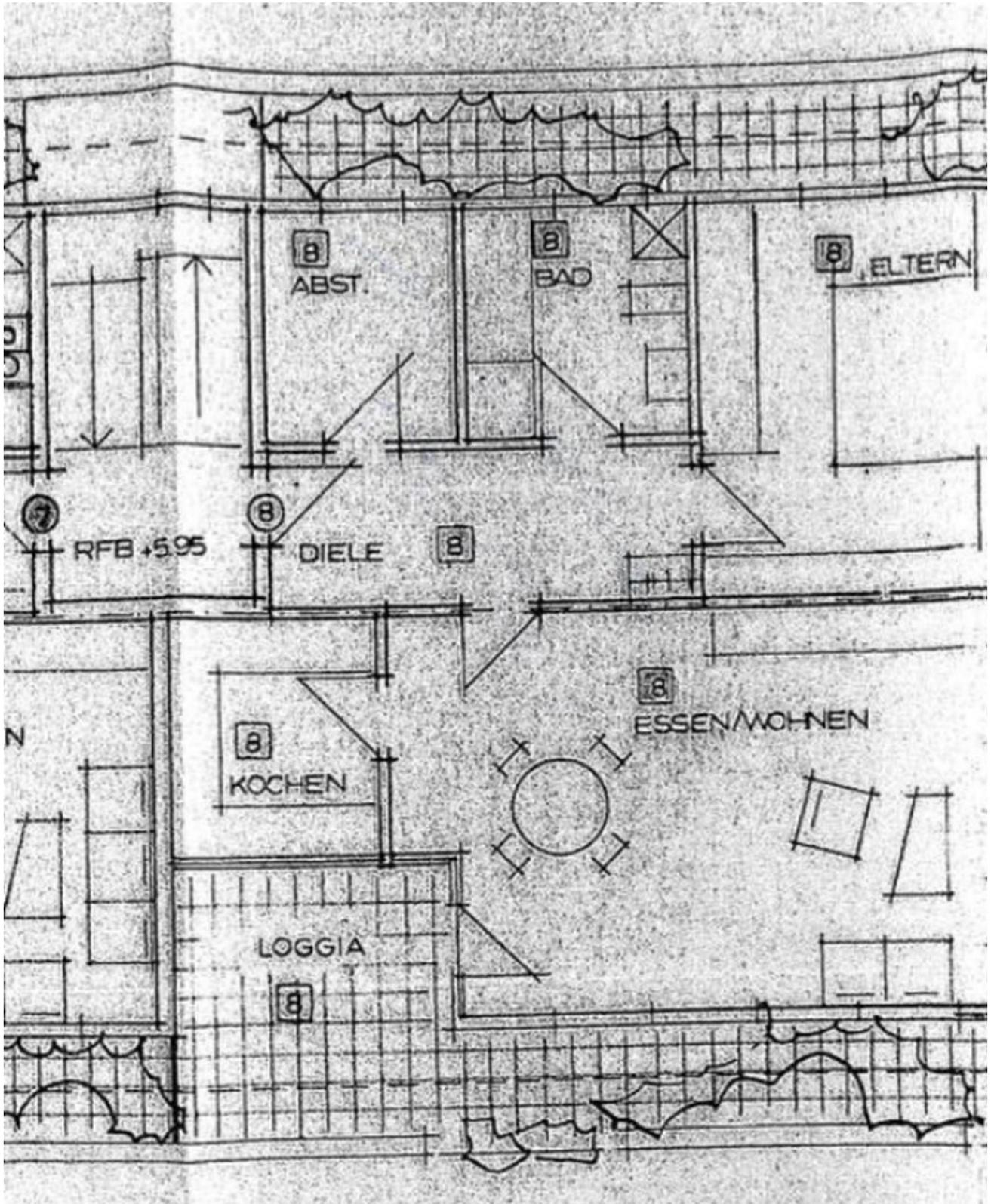
# Exposé - Galerie



Aussicht nach Norden



# Exposé - Grundrisse



Grundriss