

# Exposé

## Wohnung in Aulendorf

**3,5-Zimmer-Wohnung - Perfekt für Familien oder Paare!**



Objekt-Nr. OM-328205

**Wohnung**

Verkauf: **320.000 €**

88326 Aulendorf  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1991	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	112,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	348 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Treten Sie ein in ein Zuhause, das Raum für Ihre Bedürfnisse bietet. Der großzügige Wohnbereich mit über 32 m<sup>2</sup> bietet Platz für gemütliche Stunden mit Familie oder Freunden. Die nach Westen ausgerichtete Loggia, direkt angrenzend, lädt ein, den Feierabend unter freiem Himmel zu genießen. Die Küche mit Einbauküche ist modern ausgestattet. Mit ihren hochwertigen Einbaugeräten und klaren Strukturen ist sie ideal für das Kochen. Ihre Gestaltung in Glas und dezenten Beigetönen verleiht ihr eine angenehme und einladende Atmosphäre. Angrenzend befindet sich ein Raum, der als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro für das Homeoffice oder als Rückzugsraum für Ihre Hobbys genutzt werden kann. Das Badezimmer ist nicht nur praktisch, sondern auch ein Ort der Entspannung. Es verfügt über eine Badewanne für ruhige Momente, eine Dusche für die schnelle Erfrischung und moderne Glaselemente, die für einen zeitgemäßen Look sorgen.

Der großzügige Schlafbereich mit Ankleide und einer zusätzlichen Loggia bietet Platz für Privatsphäre und Erholung. Die angrenzende Loggia ist ein besonderer Ort, um in den Tag zu starten und abends zur Ruhe zu kommen. Ein Abstellraum ergänzt den Grundriss und schafft Stauraum für Dinge des täglichen Bedarfs. Ein zweites Badezimmer innerhalb der Wohnung erhöht den Komfort, insbesondere in den Morgenstunden, wenn mehrere Personen gleichzeitig starten möchten.

Die Wohnung punktet auch durch ihre praktischen Nebenräume: Zwei Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum, während zwei Tiefgaragenstellplätze Komfort und Sicherheit für Ihre Fahrzeuge garantieren. Für Familien bietet die Wohnanlage mit ihrem Kinderspielplatz einen geschützten Ort zum Spielen direkt vor der Haustür.

Diese Wohnung vereint durchdachte Raumaufteilung mit einer Lage, die alles fußläufig erreichbar macht – Ideal für Paare und Familien, die ein Zuhause mit großzügigem Platzangebot suchen, um ihren Alltag entspannt zu gestalten und Raum für gemeinsame sowie individuelle Bedürfnisse zu finden.

## Ausstattung

- # Solide Massivbauweise aus dem Jahr 1991
- # Zwei Loggien mit Westausrichtung: Zugang vom Wohnzimmer und Schlafzimmer
- # Moderne Badezimmer (2014) mit Badewanne, Dusche mit Glaskabine, WC und Waschbecken
- # Strukturputz an den Wänden (2014) für eine stilvolle und pflegeleichte Optik
- # Praktischer Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- # Hochwertige 3-fach verglaste Fenster (2014) für Schallschutz und Energieeffizienz
- # Funktionale Einbauküche mit eleganter Glasrückwand
- # Zwei eigene Kellerräume für zusätzlichen Stauraum
- # Zwei Tiefgaragenstellplätze für Komfort und Sicherheit
- # Möglichkeit zur Teilung der Wohnung in zwei Einheiten
- # Überschaubare Gemeinschaft mit 11 Wohneinheiten

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Die umlagefähigen Nebenkosten belaufen sich auf etwa 210,00 EUR monatlich, während die nichtumlagefähigen Nebenkosten bei ca. 138,00 EUR im Monat liegen, davon entfallen 94,00

EUR auf die Rücklagen. Die Rücklagen der gesamten Eigentümergemeinschaft betragen derzeit etwa 52.000,00 EUR. Die Wohnung steht nach individueller Absprache zur Verfügung.

## **Lage**

Aulendorf begeistert mit einer malerischen Altstadt, geprägt von gut erhaltenen historischen Gebäuden, und einer Geschichte, die bis ins Mittelalter zurückreicht. Die Stadt im Landkreis Ravensburg ist Heimat für rund 10.300 Einwohner und bietet eine perfekte Mischung aus Tradition und modernem Leben.

Die Wohnung liegt nur 15 Minuten von der Stadtmitte und dem Bahnhof entfernt, mit einem Supermarkt in unmittelbarer Nähe. Aulendorf ist als Kneippkurort bekannt und bietet mit mehreren Kliniken sowie einem Thermalbad ideale Voraussetzungen für Gesundheit und Wohlbefinden. Der örtliche Bahnhof ist ein wichtiger regionaler Verkehrsknotenpunkt, der die Stadt bestens an das Umland anbindet.

Wirtschaftlich ist Aulendorf attraktiv durch namhafte ansässige Unternehmen, darunter ein führender Hersteller von Reisemobilen und ein Produzent von Maschinenbauteilen. Die Stadt verfügt zudem über ein umfangreiches Bildungsangebot: Neben Grundschule, Haupt- und Realschule sowie dem Gymnasium Aulendorf gibt es Kindergärten verschiedener Trägerschaften und das Studienkolleg St. Johann Blönried, ein katholisches Freies Gymnasium mit überregionaler Bedeutung.

Auch verkehrstechnisch ist Aulendorf gut vernetzt: Der Flughafen Memmingen ist in etwa einer Stunde mit Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, der Flughafen Friedrichshafen am Bodensee liegt etwa 45 Minuten entfernt. Aulendorf verbindet somit historische Atmosphäre, wirtschaftliche Stärke und eine hervorragende Infrastruktur.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



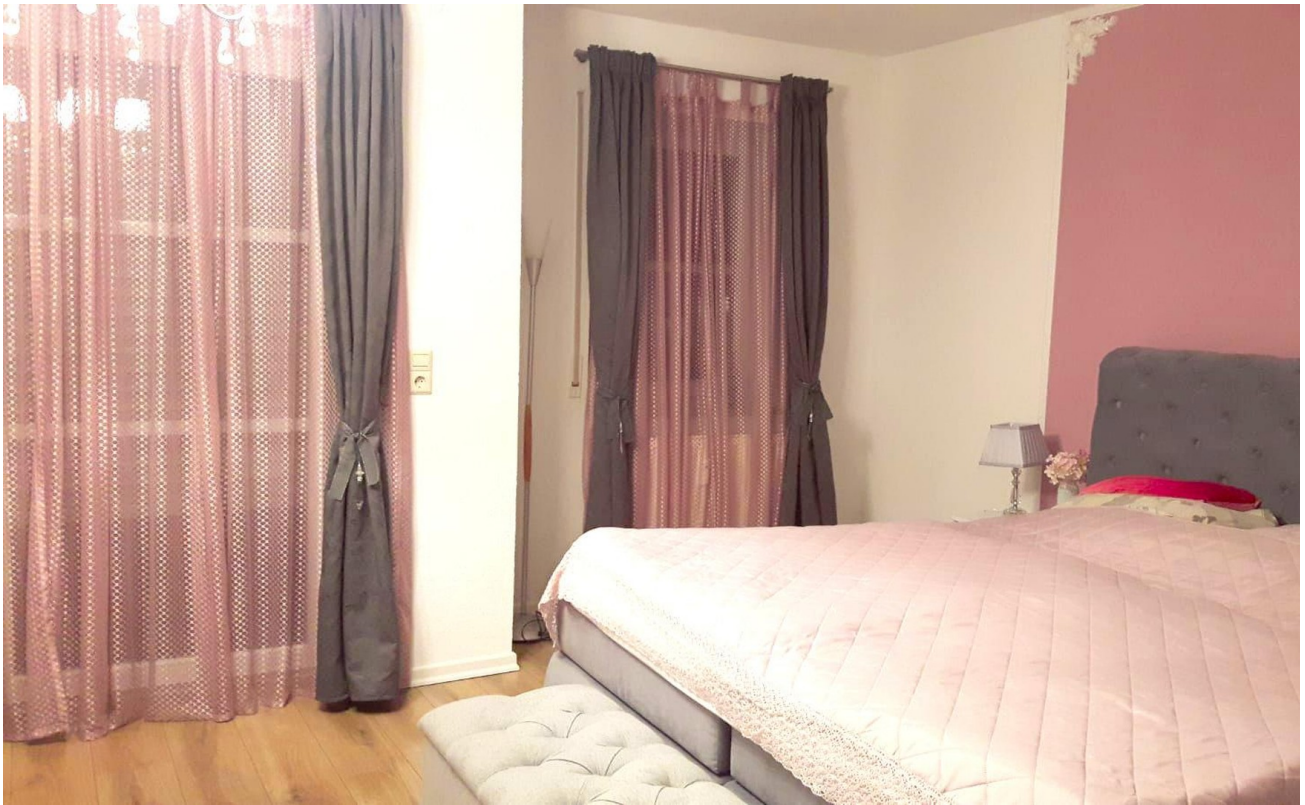
Bad



Ankleide



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad № 2



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Ansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. OG