

Riedlingen

# Ein- bis Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 24163019



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

KAUFPREIS: 258.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 628 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24163019
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	258.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 64 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	413.84 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.02.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



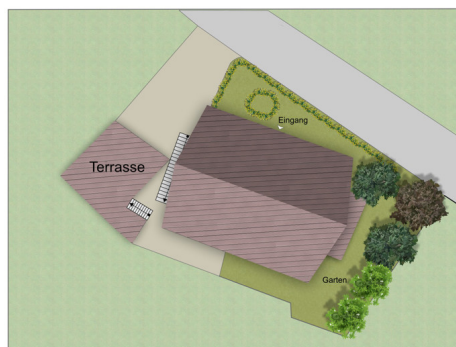
Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



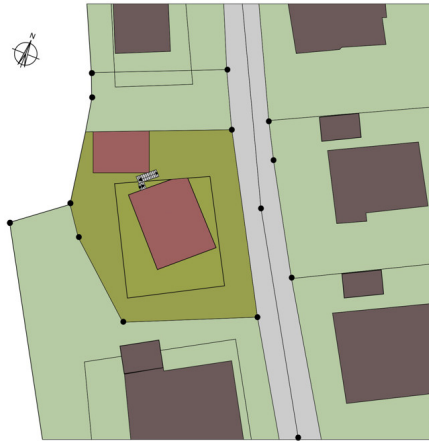
Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



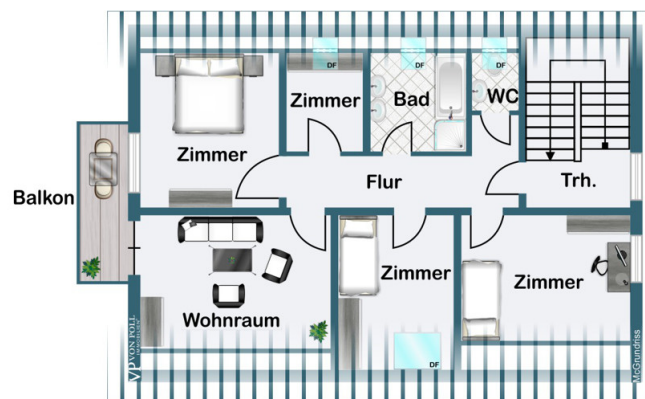
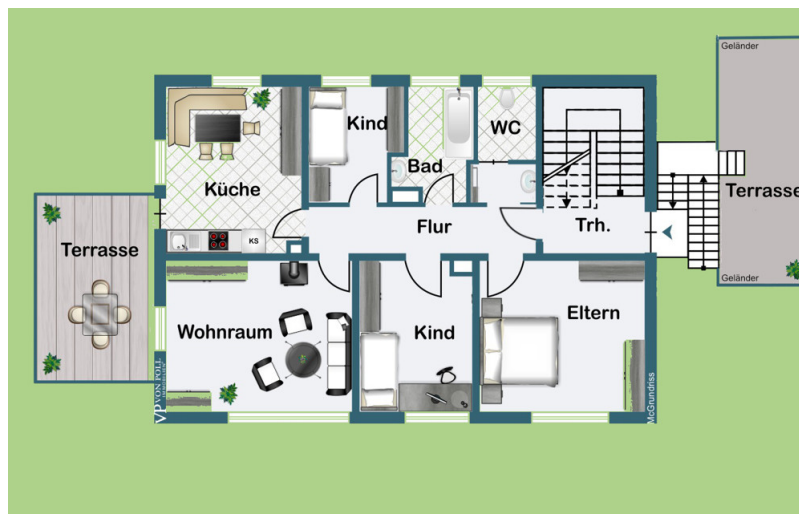
Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Die Immobilie



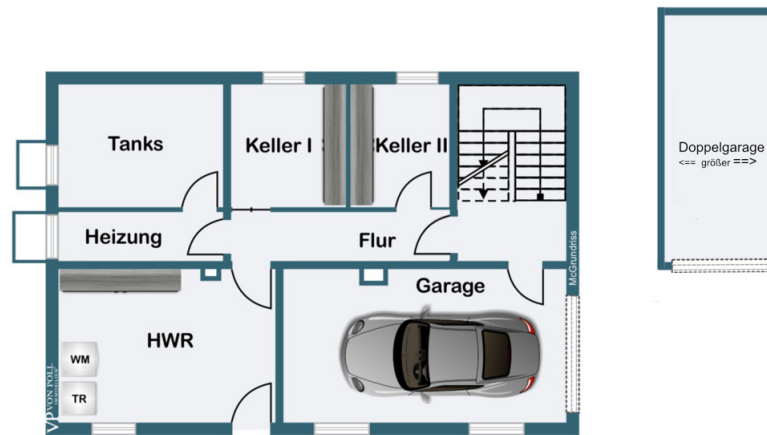
Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Grundrisse

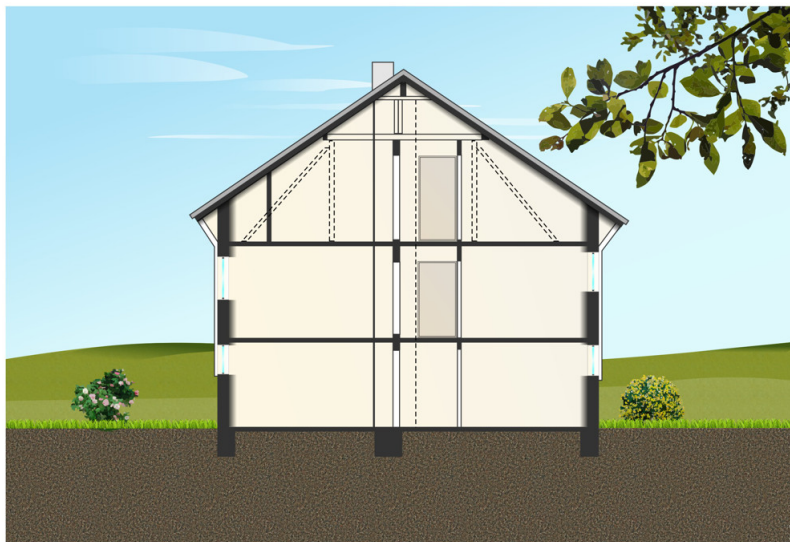


Dachgeschoss





Untergeschoss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Zweifamilienhaus (oder Einfamilienhaus mit reichlich Platz) bietet ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 628 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1963 und wurde 2010 modernisiert bzw. saniert. Es befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet daher viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung und Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Das Haus umfasst insgesamt 8 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, und bietet somit viel Platz und Flexibilität für die Nutzung als Ein- oder Mehrfamilienhaus. Die Ausstattung ist einfach, jedoch sind alle notwendigen Anschlüsse für Strom, Wasser und Abwasser vorhanden. Beheizt wird das Haus durch eine zentral gesteuerte Ölheizung. Für Parkmöglichkeiten stehen ein Freiplatz sowie zwei Garagen- oder Stellplätze zur Verfügung. Das Grundstück bietet zudem ausreichend Platz zum Gärtnern, Spielen oder Entspannen. Der Garten kann nach eigenen Wünschen gestaltet werden und bietet die Möglichkeit, ein echtes Wohlfühlparadies zu schaffen. Das Haus liegt zentral und dennoch ruhig in einem etablierten Wohngebiet mit guter Infrastruktur. Öffentliche Verkehrsmittel sowie Autobahnen sind gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten befinden sich in fußläufiger Nähe. Diese Immobilie ist eine ideale Investition für alle, die eine große Wohnfläche auf einem begehrten Grundstück suchen und bereit sind, Renovierungsarbeiten durchzuführen. Mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und einem attraktiven Preis ist dieses Haus eine lohnende Investition in die eigene Zukunft. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie! Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Alles zum Standort

Daugendorf ist ein Ortsteil der Stadt Riedlingen im Landkreis Biberach in Baden-Württemberg. Die ehemals selbständige Gemeinde, die circa zweieinhalb Kilometer nördlich von Riedlingen liegt, wurde am 1. Mai 1972 in die Stadt Riedlingen eingemeindet. Die Innenstadt Riedlingen ist in ca. 6 Autominuten erreichbar. Nach Biberach sind es 31 km und nach Ehingen ca. 26 km sowie nach Ulm 51 km. Den Bodensee können Sie mit einer Entfernung von ca. 65 km besuchen. Angenehme ruhige Wohnlage und die Nähe zu den umliegenden Wiesen und Wäldern sind das Besondere an dieser Immobilie. Die nahe gelegene Donau und ein schöner Blick auf die Bussenkirche - St. Johannes Baptist auf dem Bussen - ermöglichen weitläufige Spaziergänge für Mensch und Tier.

Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.2.2033. Endenergiebedarf beträgt 413.84 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

Objektnummer: 24163019 - 88499 Riedlingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christiane Zimmermann

---

Ulmer-Tor-Straße 8-10 Biberach  
E-Mail: [biberach@von-poll.com](mailto:biberach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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