Aulendorf

Zentral gelegenes Einfamilienhaus auf großem, ruhigem Grundstück am Stadtpark Aulendorf

Objektnummer: 25258011

KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m^2 • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 1.214 m^2

Objektnummer: 25258011 - 88326 Aulendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25258011 - 88326 Aulendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25258011
Wohnfläche	ca. 145 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1970
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	590.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 130 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25258011 - 88326 Aulendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	11.05.2035
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	398.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25258011 - 88326 Aulendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25258011 - 88326 Aulendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25258011 - 88326 Aulendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25258011 - 88326 Aulendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25258011 - 88326 Aulendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25258011 - 88326 Aulendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25258011 - 88326 Aulendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25258011 - 88326 Aulendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25258011 - 88326 Aulendorf

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1970 überzeugt durch seine ruhige Lage direkt am Stadtpark und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die naturnah und dennoch stadtnah wohnen möchten. Mit rund 1.214 m² Grundstücksfläche und ca. 145 m² Wohnfläche eröffnet die Immobilie zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – insbesondere durch die Option, eine Einliegerwohnung (ELW) mit separatem Zugang auszubauen.

Highlights der Immobilie:
Großzügiges Grundstück in ruhiger, grüner Lage

Direkt angrenzend an den Stadtpark

Option zum Ausbau einer Einliegerwohnung

Markantes Pultdach mit zeitloser Architektur

Garage mit direktem Hauszugang

Sonnige Terrasse mit Blick ins Grüne

Raumaufteilung:
Die Wohnfläche verteilt sich auf 4,5 Zimmer, darunter zwei gut geschnittene Schlafzimmer. Der Wohnbereich bietet einen direkten Zugang zur großzügigen Terrasse – ideal zum Entspannen im Freien. Die separate Küche verfügt über eine angrenzende Speisekammer und bietet ausreichend Platz für kulinarische Aktivitäten.

Ein besonderes Potenzial liegt im möglichen Ausbau einer Einliegerwohnung. Ein separater Eingang ist bereits vorhanden – ideal für die Vermietung oder als Wohnbereich für Familienmitglieder.

Zustand und Modernisierung:
Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Für notwendige Modernisierungsmaßnahmen sollte ein entsprechendes Budget eingeplant werden. Dies bietet gleichzeitig die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Fazit:
Dieses charmante Einfamilienhaus besticht durch seine einzigartige Lage am Park, das große Grundstück und das zusätzliche Ausbaupotenzial. Es eignet sich hervorragend für Familien, Naturfreunde oder Mehrgenerationenwohnen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Flair dieser Immobilie.

Wenn du möchtest, kann ich dir diese Version auch als PDF-Exposé oder in einem Immobilienportal-geeigneten Format (z.?B. für Immowelt oder ImmoScout24) aufbereiten. Sag einfach Bescheid!

Objektnummer: 25258011 - 88326 Aulendorf

Alles zum Standort

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Aulendorf, in der begehrten Laurenbühlstraße. Das gewachsene Wohngebiet zeichnet sich durch gepflegte Einfamilienhäuser, viel Grün und eine angenehme Nachbarschaft aus. Die verkehrsberuhigte Straße bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität – ideal für Familien, Paare oder alle, die ein Zuhause in naturnaher Umgebung suchen.

Aulendorf liegt zentral im Herzen Oberschwabens, eingebettet zwischen Ravensburg, Biberach und dem Bodenseeraum. Die Stadt bietet eine sehr gute Infrastruktur mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Cafés und Restaurants sind schnell erreichbar. Für Familien besonders attraktiv: Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in direkter Nähe.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der fußläufig erreichbare Bahnhof Aulendorf ist ein regionaler Verkehrsknotenpunkt mit direkten Zugverbindungen z.?B. nach Ulm, Friedrichshafen, Ravensburg und Stuttgart. Auch die Bundesstraße B30 ist in wenigen Minuten erreichbar, was eine zügige Anbindung an die umliegenden Städte und den Bodensee ermöglicht.

Erholungssuchende profitieren von der naturnahen Umgebung: Zahlreiche Wander- und Radwege, die idyllische oberschwäbische Hügellandschaft sowie das nahegelegene Thermalbad „Schwaben-Therme“ bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Fazit: Die Lage vereint ruhiges, naturnahes Wohnen mit sehr guter Infrastruktur – ein idealer Standort für ein dauerhaftes Familienzuhause.

Objektnummer: 25258011 - 88326 Aulendorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 398.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25258011 - 88326 Aulendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Ruchti

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg
Tel.: +49 751 - 35 90 88 0
E-Mail: ravensburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com