

Aulendorf

# Zentral gelegenes Einfamilienhaus auf großem, ruhigem Grundstück am Stadtpark Aulendorf

CODE DU BIEN: 25258011



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

PRIX D'ACHAT: 590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.214 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25258011 - 88326 Aulendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25258011 - 88326 Aulendorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25258011
Surface habitable	ca. 145 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	4.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1970
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	590.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2005
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 130 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25258011 - 88326 Aulendorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	11.05.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	398.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 25258011 - 88326 Aulendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25258011 - 88326 Aulendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25258011 - 88326 Aulendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25258011 - 88326 Aulendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25258011 - 88326 Aulendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25258011 - 88326 Aulendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25258011 - 88326 Aulendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25258011 - 88326 Aulendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25258011 - 88326 Aulendorf

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und ca. 145 m<sup>2</sup> 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!

CODE DU BIEN: 25258011 - 88326 Aulendorf

## Tout sur l'emplacement

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 Familienzu Hause.

CODE DU BIEN: 25258011 - 88326 Aulendorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2035. Endenergiebedarf beträgt 398.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist H.

CODE DU BIEN: 25258011 - 88326 Aulendorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sylvia Ruchti

---

Roßbachstraße 17/1 Ravensburg  
E-Mail: [ravensburg@von-poll.com](mailto:ravensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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