Aulendorf

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

***CODE DU BIEN: 25258011***

**PRIX D'ACHAT: 590.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m$^2$ • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.214 m$^2$**

**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 m² |
| 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 m² |
| 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 énergétiquew valable jusqu'au | 11.05.2035 |
| Source d'alimentation | Combustible liquide |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 398.10 kWh/m²a |
| 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 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!

**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 Familienzuhause.

**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/(m²*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, 88212 Ravensburg
Tel.: +49 751 - 35 90 88 0
E-Mail: ravensburg@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com