

Exposé

Zweifamilienhaus in Riedlingen

Hochwertiges 1 Familienhaus mit Einliegerwohnung 275 qm Wfl, 1200 qm Grdst. Ruhige Ortsrandlage!

Objekt-Nr. OM-301721

Zweifamilienhaus

Verkauf: **570.000 €**

Eduard-Mörrike-Weg 1
88499 Riedlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1982	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	1.202,00 m ²	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	3
Wohnfläche	275,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	5
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive Immobilie besticht durch eine gehobene Bauweise, Traum-Ortsrand-Lage und exklusiver Innenausstattung.

Die angenehm hohen Decken im Wohnbereich sorgen für zusätzlichen Komfort.

Das Objekt hat 8 große, helle Zimmer mit großen, neuen Fenstern, zwei Badezimmer - auch mit großen Fenstern - und ein separates Gäste-WC mit Fenster.

Hierbei handelt es sich um eine Immobilie mit einer schönen großen Einliegerwohnung, mit 3 separaten Eingängen.

In den vorhandenen Kellerräumen können Sie zu lagernde Gegenstände bequem unterbringen.

Das Anwesen mit 1200 m² hat einen schön angelegten, uneinsehbaren Garten mit einem traumhaften alten Baumbestand, sowie ein Gartenhaus bzw. Geräteschuppen.

Bei Föhnwetterlage hat man einen herrlichen Alpenpanorama-Blick.

Ausstattung

- * 2 moderne Einbau-Küchen (ca. 8 Jahre alt)
- * eine separate Speisekammer
- * offener Kamin
- * ein sehr großer Balkon (überdacht)
- * eine sehr große Terrasse (überdacht)
- * ein großer, überdachter Carport für 4 PKW's
- * eine große Doppelgarage (neu 2017)
- * sowie eine Einzelgarage
- * eine separate Waschküche
- * ein Heizungskeller mit kleiner Werkstatt
- * ausbaufähiger großer Dachboden (siehe Sonstiges)
- * ein Treppenlift
- * eine Grünbeck Wasserenthärtungsanlage + Sandfilter
- * Kameraüberwachung
- * Mähroboter

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Ein weiteres, wichtiges und interessantes Highlight ist: Dass man bei dieser Immobilie noch eine weitere komplette Wohn-Etage aufstocken kann (wie Umgebungsbebauung). So können zusätzlich noch über 100 m² Wohnfläche dazu gewonnen werden!!

Außerdem wäre die Einlieger-Wohnung auch sehr gut gewerblich nutzbar, durch die separaten Eingänge.

- + Nur ca. 200 m bis zur Bushaltestelle
- + Es besteht KEINE Kehr- und Schneeräumpflicht
- + neue Öl-Brennwert-Heizung (2017)
- + übergroße Doppelgarage (2017)
- + neue Schüco-Fenster Wärmeschutz/Isolierverglasung (2017)
- + 2 neue Einbauküchen (2017)

Verkauf aus Altersgründen - kein Notverkauf!

Anfragen bitte nur mit Angabe von Name, Adresse und Telefonnummer.

Besichtigungen nur mit Kapitalnachweis möglich!

Lage

Die Immobilie befindet sich in Riedlingen, Ortsteil Pflummern.

Zur nächsten Bushaltestelle sind es nur ca. 200 m.

In Riedlingen gibt es sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, sowie gute Bio-Hofläden.

Die Bewohner profitieren von einer gut ausgebauten Infrastruktur, die Flexibilität und Mobilität gewährleistet. Als Kreuzungspunkt der Bundesstraßen B311 (Donauessingen-Ulm) und B312 (Stuttgart-Memmingen) ist eine besonders gute regionale Verkehrsanbindung gegeben. Die Stadt ist Haltestelle der Donautalbahn und verfügt in Richtung Ulm über einen Stundentakt, Richtung Donauessingen einen Zweistundentakt.

Es gibt Kitas und Schulen / Gymnasium, Museen, eine gute medizinische Versorgung, sowie diverse Erholungs- und Sportangebote, ein neues Hallenbad usw.

Riedlingen hat eine prachtvolle Altstadt, auch die Umgebung liegt in einer wunderschönen Landschaft, ideal für Rad- und Wandertouren auf der traumhaften "Schwäbischen Alb".

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	157,43 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E