

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Riedlingen

### Modernisiertes Zweifamilienhaus mit großem Grundstück, neuer Technik (2024) in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-446333

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:  
Waldemar Schlee

88499 Riedlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Grundstücksfläche	1.035,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	10,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	217,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten aus dem Jahr 1974 überzeugt durch seine vielseitige Nutzungsmöglichkeit, eine solide Bausubstanz sowie umfangreiche Modernisierungen in den letzten Jahren.

Auf ca. 217 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem beeindruckenden Grundstück von 1.035 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Das Erdgeschoss wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem hochwertigen Zustand. Echtholzparkett, neu verputzte und gestrichene Wände sowie eine moderne Einbauküche (Einbau 2024) schaffen ein zeitgemäßes Wohnambiente. Der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche sorgt für ein großzügiges Raumgefühl. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Schlafzimmer, eine Speisekammer sowie ein großes Badezimmer, das noch individuell fertiggestellt werden kann.

Das Obergeschoss bietet eine eigenständige Wohneinheit mit drei Schlafzimmern, Wohnzimmer, Küche, Büro sowie zwei Badezimmern. Eines der Bäder wurde bereits vollständig modernisiert. Zwei Balkone erweitern den Wohnraum und bieten zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Ein besonderes Highlight ist die umfangreiche technische Modernisierung:

Im Jahr 2024 wurden im gesamten Haus neue 3-fach verglaste Fenster mit Thermo-Rollläden eingebaut. Im Erdgeschoss sind diese elektrisch steuerbar. Zudem wurden sämtliche Wasserleitungen erneuert sowie die Elektrik im Erdgeschoss vollständig modernisiert.

Die neue Pelletheizung (22 kW) mit einem Pelletlager von ca. 6 Tonnen sorgt für eine effiziente und nachhaltige Wärmeversorgung. Das Erdgeschoss ist mit Fußbodenheizung ausgestattet, während das Obergeschoss über Heizkörper beheizt wird.

Das Gebäude verfügt über eine solide Massivbauweise. Die oberste Geschossdecke wurde bereits gedämmt, wodurch ein wesentlicher energetischer Bestandteil erfüllt ist. In Kombination mit den erneuerten Fenstern und der modernen Heiztechnik ergibt sich ein insgesamt zeitgemäßer energetischer Zustand. Weitere Optimierungsmöglichkeiten bieten Potenzial für individuelle Weiterentwicklung.

Abgerundet wird das Angebot durch einen trockenen und vielseitig nutzbaren Keller, ein ausbaufähiges Dachgeschoss sowie eine Doppelgarage mit zusätzlichen Außenstellplätzen.

## Ausstattung

Untergeschoss (UG)

Trockener Keller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Teilweise beheizt (ideal als Hobby- oder Arbeitsraum)

Ausreichend Stauraum und funktionale Aufteilung

Erdgeschoss (EG)

Hochwertiges Echtholzparkett in allen Wohnräumen

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche

Moderne Einbauküche (Einbau 2024)

Speisekammer vorhanden

Abgehängte Decken mit integrierter LED-Beleuchtung (Flur, Küche, Essbereich)

Zwei Schlafzimmer

Großzügiges Badezimmer (aktuell noch fertigzustellen – individuelle Gestaltung möglich)

Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss

Elektrische Thermo-Rollläden

Neue Elektrik (2024)

Wände neu verputzt und gestrichen

Obergeschoss (OG)

Eigenständige Wohneinheit über gemeinsames Treppenhaus erreichbar

Drei Schlafzimmer + zusätzliches Büro

Wohnzimmer und separate Küche

Zwei Badezimmer:

ein Bad vollständig modernisiert (WC & Dusche)

ein Bad renovierungsbedürftig

Mosaikparkett (Bestand)

Teilweise Teppichboden in den Zimmern

Vinylboden in Fluren

Zwei Balkone

Rollläden mit Gurtbedienung

Beheizung über Heizkörper

Dachgeschoss (DG)

Ausbaufähiges Dachgeschoss mit zusätzlichem Potenzial

Ideal für Erweiterung der Wohnfläche oder individuelle Nutzung (z. B. Studio, Büro, Hobbyraum)

Oberste Geschossdecke bereits gedämmt inklusive Estrichaufbau

#### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

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

## **Sonstiges**

Neue 3-fach verglaste Fenster im gesamten Haus (2024)

Zwei Hebeschiebetüren im Erdgeschoss

Neue Pelletheizung (22 kW, Baujahr 2024)

Pelletlager mit ca. 6 Tonnen Kapazität

Sämtliche Wasserleitungen erneuert

Kombination aus Fußbodenheizung (EG) und Heizkörpern (OG)

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gut angebundenen Wohnlage am Rand des historischen Stadtkerns von Riedlingen. Das Umfeld zeichnet sich durch familienfreundliche

Strukturen, gepflegte Nachbarschaften und eine angenehme Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern aus.

Zentrale, dennoch ruhige Wohnlage

Trotz der ruhigen Atmosphäre profitieren Bewohner von der Nähe zur Innenstadt:

- \* Die Altstadt von Riedlingen mit ihren charmanten Fachwerkhäusern, Cafés, Geschäften und Dienstleistern ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
- \* Der tägliche Bedarf - Supermärkte, Bäckereien, Apotheken - liegt ebenfalls in kurzer Distanz.

Ideal für Paare und Familien

Die Lage bietet eine hervorragende Infrastruktur für Familien und Paare:

- \* Kitas, Grundschule, weiterführende Schulen und ein neues Hallenbad sind problemlos erreichbar.
- \* Spielplätze und sichere Gehwege sorgen für ein angenehmes Wohnumfeld für Kinder.
- \* Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte und ein MVZ von der Sana Klinik in Biberach gut abgedeckt.

Naturnah und vielseitig

Für Freizeit und Erholung liegen zahlreiche Möglichkeiten praktisch vor der Haustür:

- \* Spazier- und Radwege entlang der Donau laden zu Aktivitäten in der Natur ein.
- \* Sportvereine, Fitnessangebote und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- \* Auch Ausflugsziele im Oberschwabengebiet sind dank guter Verkehrsanbindung leicht erreichbar.

Verkehrsanbindung

Die Straße ist verkehrsberuhigt, aber dennoch optimal angebunden:

- \* Bushaltestellen und der Bahnhof Riedlingen (mit Anbindung Richtung Ulm und Sigmaringen) sind schnell erreichbar.
- \* Über die B311 gelangt man zügig in die umliegenden Ortschaften sowie Richtung Ulm oder Bodensee.
- \* Für Pendler bietet die Lage kurze Wege zu den wichtigsten Verkehrsachsen der Region

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Blickrichtung Garage



Kellertreppe

# Exposé - Galerie



Garten



Süd-Westansicht

# Exposé - Galerie



Außenbereich: Zufahrt/Eingang



Außenbereich: Doppelgarage

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie



Westansicht



UG: Werkstatt



UG: Holz/Pelletslager

# Exposé - Galerie



UG: Holz/Pellets-lager



UG: Werkstatt



UG: Waschraum

# Exposé - Galerie



UG: Hobbyraum



UG: Heizraum



UG: Heizraum

# Exposé - Galerie



UG: Heizraum/Entkalkungsanlage



UG: Flur

# Exposé - Galerie



UG: Flur/Treppe Richtung EG



EG: Büro/Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



EG: Büro/Schlafzimmer 1



EG: Flur

# Exposé - Galerie



EG: Ess/Wohnzimmer



EG: Esszimmer

# Exposé - Galerie



EG: Wohnzimmer



EG: Einbauküche

# Exposé - Galerie



EG: Esszimmer



EG: Bad



EG: Eingang/Treppenhaus

# Exposé - Galerie



EG: Schlafzimmer 2



OG: Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



OG: Wohnzimmer



OG: Küche

# Exposé - Galerie



OG: Küche



OG: Schlafzimmer 1 mit Balkon

# Exposé - Galerie



OG: Kinderzimmer 1 mit Balkon



OG: Kinderzimmer 1



OG: Kinderzimmer 2

# Exposé - Galerie



OG: Kinderzimmer 2



OG: Flur/Treppenhaus

# Exposé - Galerie



OG: Bad 2



OG: Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



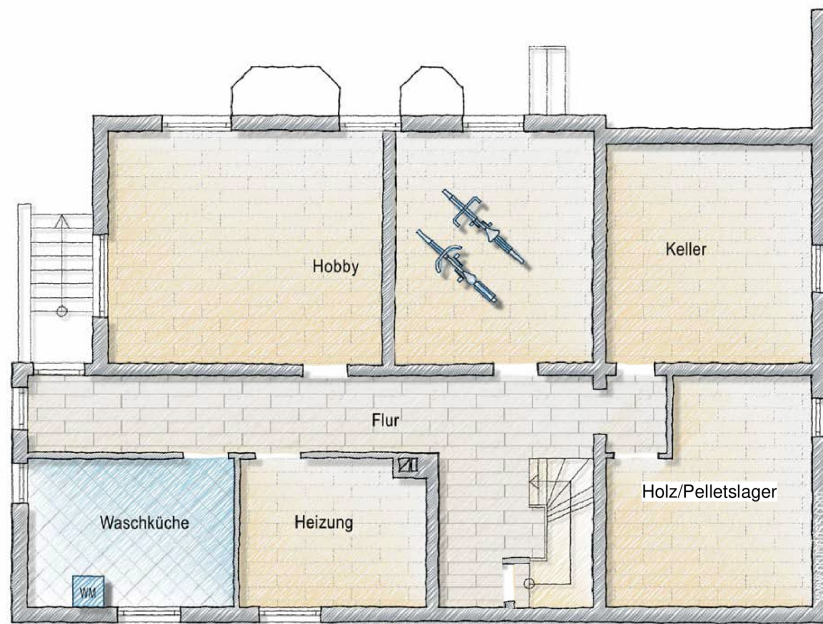
OG: Bad 2



OG: Flur/Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse

Grundriss KG



# Exposé - Grundrisse

Grundriss EG



# Exposé - Grundrisse

Grundriss OG

