

Exposé

Zweifamilienhaus in Riedlingen Entlose Entfaltungsmöglichkeiten



Objekt-Nr. OM-448619

Zweifamilienhaus

Verkauf: **719.000 €**

Ansprechpartner:
Helene Scherer

88499 Riedlingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	732,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,50	Badezimmer	4
Wohnfläche	233,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	42,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ob Mehrgenerationenwohnen, Eigennutzung mit attraktiven Mieteinnahmen oder großzügiges Familienleben – dieses gepflegte Zweifamilienhaus passt sich Ihrem Leben an und eröffnet Ihnen vielseitige Perspektiven für heute und die Zukunft.

Ein Zuhause ist mehr als nur vier Wände – es ist ein Ort, an dem Alltag zur Lebensqualität wird und jeder Raum ein Stück Zukunft trägt.

Dieses außergewöhnlich gepflegte Zweifamilienhaus in Riedlingen vereint genau das: Großzügigkeit, Ruhe und flexible Nutzungsmöglichkeiten auf insgesamt ca. 233 m² Wohnfläche. Die klare Architektur mit modernem Pultdach unterstreicht den zeitlosen Charakter der Immobilie und sorgt zugleich für ein angenehmes Raumgefühl und viel Licht im Inneren.

Ob als Mehrgenerationenhaus, zur teilweisen Vermietung oder als Kombination aus Eigennutzung und Kapitalanlage – hier gestalten Sie Ihr Zuhause so, wie es zu Ihrem Leben passt.

Schon beim Betreten der ersten Wohneinheit spüren Sie die Offenheit und Weite: Ein einladender Dielenbereich führt Sie in den lichtdurchfluteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich – den zentralen Treffpunkt für gemeinsame Stunden, Gespräche und besondere Momente. Große Fensterflächen holen das Tageslicht ins Haus und schaffen eine warme, freundliche Atmosphäre.

Im Obergeschoss erwarten Sie Rückzugsorte mit hoher Wohnqualität: zwei Schlafzimmer, einer Ankleide und ein großzügiges Familienbad bieten Raum für Ruhe und Entspannung.

Die zweite Wohneinheit steht dem in nichts nach: durchdacht geschnitten, hell und einladend – perfekt für Familienangehörige, Gäste oder zur Vermietung. Auch hier entsteht sofort das Gefühl von „Ankommen“.

Ein besonderes Gefühl von Freiheit entsteht durch die Lage: Nur ein direkter Nachbar und angrenzend unbebaubare Grünflächen schaffen eine seltene Kombination aus Ruhe, Weitblick und Privatsphäre – ein Ort, an dem Sie wirklich abschalten können.

Ausstattung

Dieses Zuhause überzeugt nicht nur durch seine Größe, sondern durch zahlreiche Details, die den Unterschied machen – spürbar im Alltag.

Die großzügige, überdachte Terrasse mit ca. 50 m² wird schnell zum Lieblingsplatz – ob für gesellige Abende, entspannte Stunden oder das Familienleben im Freien. Ergänzt wird dies durch einen Balkon mit ca. 18 m², der zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten bietet.

Das eingezäunte Grundstück schafft Sicherheit und Geborgenheit – ideal für Kinder und Haustiere. Zwei Gartenhäuser sorgen für praktischen Stauraum, während Doppelgarage und vier Außenstellplätze ausreichend Platz für Fahrzeuge und Besucher bieten.

Im Innenbereich unterstreichen bodentiefe Fenster das offene Wohngefühl und sorgen für lichtdurchflutete Räume. Elektrische Rollläden bieten zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Zwei vorhandene Einbauküchen ermöglichen einen sofortigen, unkomplizierten Einzug oder eine direkte Vermietung.

Auch technisch ist die Immobilie bestens aufgestellt:

Die Beheizung erfolgt über eine moderne Wärmepumpe, die sowohl die Wärmeversorgung als auch die Warmwasseraufbereitung effizient abdeckt – ein klarer Vorteil im Hinblick auf steigende Energiekosten und zukünftige Anforderungen.

Für das besondere Wohngefühl sorgen zusätzlich Kaminöfen in beiden Wohneinheiten. Gerade in den Wintermonaten entsteht hier eine wohlige, natürliche Wärme, die das Zuhause in einen Ort echter Geborgenheit verwandelt.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Diese Immobilie ist kein Standardobjekt – sie ist eine Lebensentscheidung mit Perspektive.

Wenn Sie ein Zuhause suchen, das sich Ihrer Lebenssituation anpasst, Raum für mehrere Generationen bietet und gleichzeitig eine wertstabile Investition darstellt, dann könnte genau hier Ihr nächstes Kapitel beginnen.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer besonders attraktiven Wohnlage von Riedlingen und vereint auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit hervorragender Infrastruktur.

Hier beginnt der Tag entspannt – ohne Hektik, ohne Lärm – und dennoch erreichen Sie alles, was das tägliche Leben angenehm macht, in kurzer Zeit.

Ob der schnelle Einkauf zwischendurch, frische Brötchen am Morgen oder wichtige Erledigungen – nahezu alle relevanten Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Von vielfältigen Lebensmittelgeschäften über Apotheken und Bäckereien bis hin zu weiteren Dienstleistern ist alles bequem erreichbar.

Darüber hinaus ist die medizinische Versorgung hervorragend ausgebaut: Hausärzte, Augenärzte, Frauenärzte Zahnärzte, etc sowie ein Ärztehaus befinden sich direkt vor Ort, sodass auch gesundheitliche Anliegen komfortabel und schnell abgedeckt sind.

Auch für Freizeit und Gemeinschaft bietet die Umgebung eine außergewöhnlich hohe Lebensqualität: Unzählige Vereine – vom Fußball- und Tennisverein über das THW und DRK bis hin zum Angelverein – prägen das aktive und soziale Leben der Region und schaffen eine starke, lebendige Gemeinschaft.

Besonders für Familien zeigt sich die Stärke dieser Lage: Ein umfassendes Bildungsangebot von Kindergärten über Grund- und weiterführende Schulen bis hin zu Gymnasium und Hochschulen sorgt für kurze Wege und einen entspannten Alltag.

Diese Kombination aus Ruhe, Nähe, Versorgungssicherheit und aktivem Gemeinschaftsleben macht den Standort nicht nur heute attraktiv, sondern auch langfristig wertstabil.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	45,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Vogelperspektive Eingang

Exposé - Galerie



Vogelperspektive Garten



Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Kamin

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Familienbad



Familienbad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



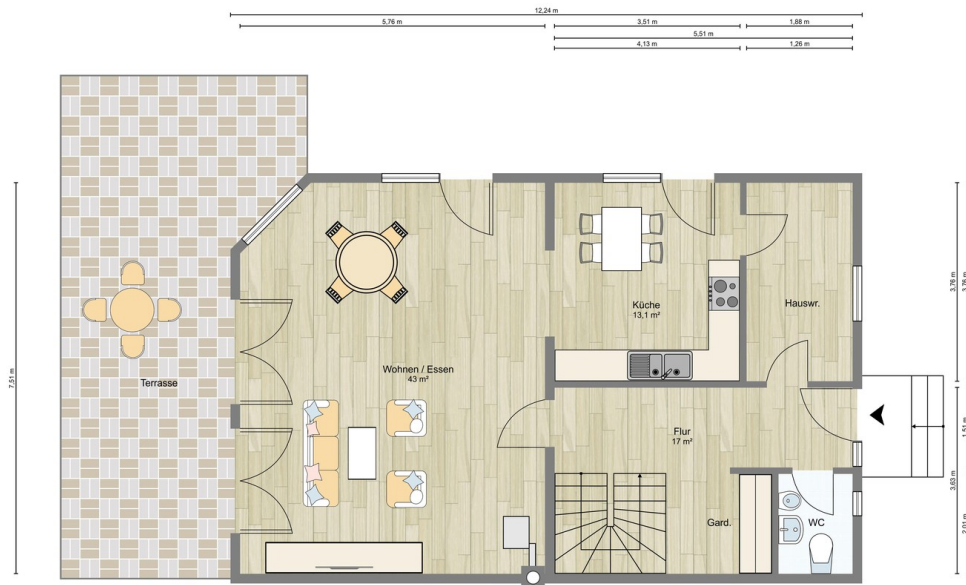
Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Doppelgarage

Exposé - Grundrisse



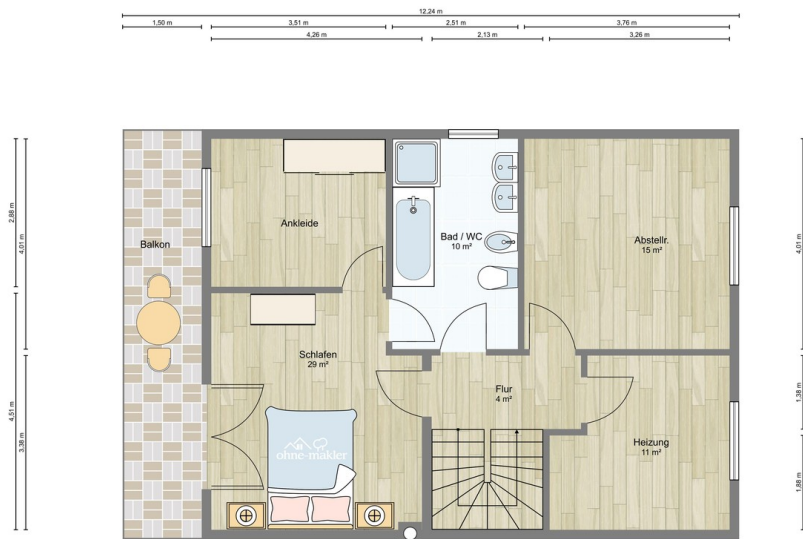
Rechte Hausseite, Erdgeschoss



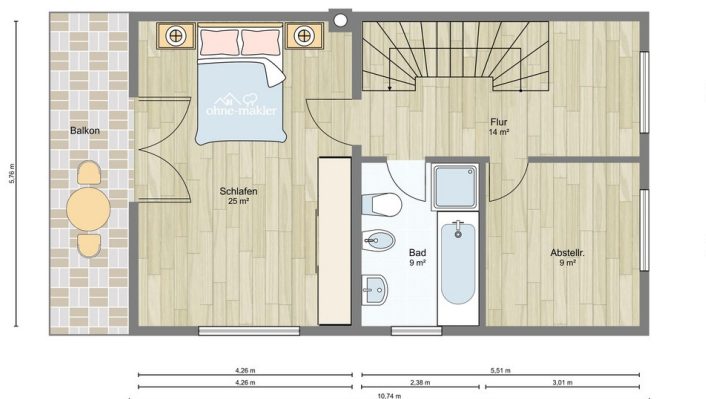
Linke Hausseite, Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse



Rechte Hausseite, Obergeschoss



Linke Hausseite, Obergeschoss

Exposé - Anhänge

1. Verbrauchsausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

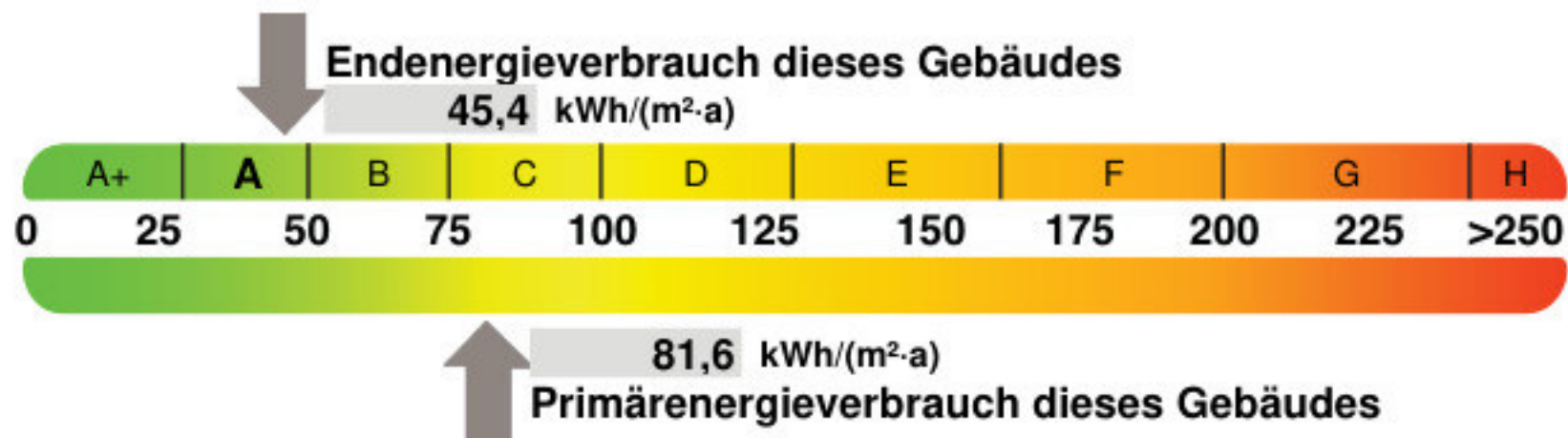
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2026-006375404

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 25,4 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

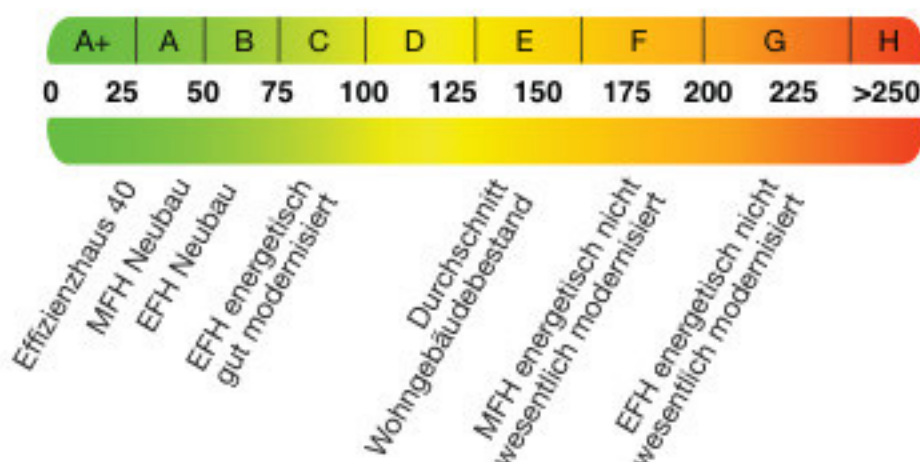
45,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
17.03.2023	16.03.2024	Strom netzbezogen	1,8	12.270	5.880	6.390	1,11
17.03.2024	16.03.2025	Strom netzbezogen	1,8	12.440	5.960	6.480	1,03
17.03.2025	16.03.2026	Strom netzbezogen	1,8	12.410	5.980	6.430	1,01

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines an ein Wärmenetz angeschlossenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus