Aulendorf

Herrschaftliche Unternehmervilla in ruhiger Stadtlage mit parkähnlichem Grundstück

Número de propiedad: 24258014

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.450.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 398 m² • **HABITACIONES:** 10 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 10.485 m²

Número de propiedad: 24258014 - 88326 Aulendorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24258014 - 88326 Aulendorf

De un vistazo

Número de propiedad	24258014
Superficie habitable	ca. 398 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Dormitorios	6
Baños	2
Año de construcción	1934
Tipo de aparcamiento	10 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.450.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 126 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24258014 - 88326 Aulendorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Pellet
Certificado energético válido hasta	09.05.2035
Fuente de energía	Pellets

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	229.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1934

Número de propiedad: 24258014 - 88326 Aulendorf

La propiedad

Número de propiedad: 24258014 - 88326 Aulendorf

La propiedad

Número de propiedad: 24258014 - 88326 Aulendorf

La propiedad

Número de propiedad: 24258014 - 88326 Aulendorf

La propiedad

Número de propiedad: 24258014 - 88326 Aulendorf

La propiedad

Número de propiedad: 24258014 - 88326 Aulendorf

La propiedad

Número de propiedad: 24258014 - 88326 Aulendorf

La propiedad

Número de propiedad: 24258014 - 88326 Aulendorf

La propiedad

Número de propiedad: 24258014 - 88326 Aulendorf

La propiedad

Número de propiedad: 24258014 - 88326 Aulendorf

La propiedad

Número de propiedad: 24258014 - 88326 Aulendorf

La propiedad

Número de propiedad: 24258014 - 88326 Aulendorf

Una primera impresión

Diese exklusive Villa, erbaut im Jahr 1934 und 2021 hochwertig saniert, präsentiert sich in einer sehr ruhigen, zentralen Stadtlage. Sie offeriert einen großzügigen Lebensraum für anspruchsvolle Käufer. Mit einer Wohnfläche von ca. 398 m² und einer beeindruckend Grundstücksfläche von ca. 10.485 m², bietet diese Immobilie eine perfekte Fusion aus historischem Flair und moderner Komfortausstattung.

Die Villa besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung mit insgesamt 10 Zimmern, darunter 6 geräumige Schlafzimmer. Zwei Bäder plus Gäste-WC, sorgen für den nötigen Komfort und bieten ausreichend Platz für eine große Familie oder gehobene Ansprüche an Wohnqualität. Diese Immobilie wird durch eine zeitgemäße Pelletheizung beheizt, was ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit garantiert. Zwei wunderschön erhaltene Kachelöfen liefern zudem eine wohlige Wärmequelle.

Der weitläufige Wohnbereich dieser Villa ist eines der Highlights dieses Anwesens. Das ca. 40 m² große Wohnzimmer ist durch eine Schiebetür mit dem ca. 32 m² großen Esszimmer verbunden. Ein wunderschöner Fischgrätparkett erstreckt sich über die gesamte Fläche. Die angrenzende Wohnküche, welche über eine zusätzliche Essecke und genügend Staufläche verfügt, bietet auch einen direkten Zugang zum Außenbereich. Das holzvertäfelte Herrenzimmer mit schmuckem Kachelofen liefert noch eine zusätzliche Extravaganz. Die exklusive Ausstattung spiegelt sich zudem in den hochwertigen Materialien und den sorgfältig ausgewählten Details wider, die in der gesamten Villa zum Einsatz kommen.

Besonderes Augenmerk verdient das parkähnliche Grundstück, Über eine mit Bäumen eingefasste Zufahrt gelangen Sie zu diesem einzigartigen Liebhaberstück. Die Außenanlagen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung und Freizeitgestaltung. Eine charmante kleine Jagdhütte fügt der Immobilie eine besondere Note hinzu und ermöglicht ein einzigartiges Naturerlebnis direkt vor der Haustür.

Der Zustand der Villa ist als teilsaniert einzustufen, wobei die hohe Bauqualität und der Einsatz moderner Technologien und Materialien gleichermaßen im Fokus standen. Lediglich die Außenfasse und Außenanlagen wurden hier noch nicht komplett erneuert. Die gepflegte Immobilie verbindet erfolgreich den Charme vergangener Epochen mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens.

Diese Villa ist prädestiniert für Käufer, die das Besondere suchen und Wert auf eine stilvolle Wohnatmosphäre mit viel Platz und Ruhe legen. Die ruhige Stadtlage bietet zudem den Vorzug einer ausgezeichneten infrastrukturellen Anbindung, während Sie im eigenen Anwesen eine private und entspannte Umgebung genießen können.

Interessierte Käufer sind eingeladen, die Einzigartigkeit dieser Villa persönlich zu erleben. Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie näher vorzustellen.

Número de propiedad: 24258014 - 88326 Aulendorf

Detalles de los servicios

Highlights und Eckdaten:
•Holzvertäfeltes Herrenzimmer
•Hochwertig renovierter Fischgrätparkett
•Jagdhäuschen
•2 Kaminöfen
•Ursprungs-Swimmingpool
•Wäscheabwurf
•Erneuerung Elektrik 2019
•Erneuerung Wasserleitungen und Sanitäreinrichtungen 2021
•Austausch Fenster 3-fach Verglasung Holz/Alu 2021
•2 Kaminöfen, davon 1 Kaminofen komplett neu
•Bereits vorbereitetes Fundament für Doppelgarage

Número de propiedad: 24258014 - 88326 Aulendorf

Todo sobre la ubicación

Die Immobilie befindet sich in Aulendorf, einer idyllischen Kleinstadt im Landkreis Ravensburg in Baden-Württemberg. Aulendorf liegt im Herzen des Oberschwaben und besticht durch seine zentrale Lage zwischen den Städten Ravensburg, Biberach und Bad Waldsee.

Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinischen Einrichtungen. Auch für Freizeit und Erholung ist gesorgt: Der nahegelegene Schlosspark und das Thermalbad Schwaben-Therme laden zu entspannten Stunden ein.

Dank des Bahnhofs Aulendorf, einem wichtigen Knotenpunkt der Region, ist eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet. Die Autobahn A96 und die Bundesstraße B30 sind in kurzer Zeit erreichbar und verbinden die Stadt mit den Wirtschaftszentren Ulm, Friedrichshafen und dem Bodensee.

Die Umgebung von Aulendorf ist geprägt von einer malerischen Landschaft mit Wäldern, Wiesen und sanften Hügeln. Zahlreiche Rad- und Wanderwege machen die Region besonders attraktiv für Natur- und Sportliebhaber.

Insgesamt bietet Aulendorf eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren.

Número de propiedad: 24258014 - 88326 Aulendorf

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 229.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Número de propiedad: 24258014 - 88326 Aulendorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Sylvia Ruchti

Roßbachstraße 17/1, 88212 Ravensburg
Tel.: +49 751 - 35 90 88 0
E-Mail: ravensburg@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com