Riedlingen

Mediterrane Villa auf parkähnlichem Grundstück

Objektnummer: 26163025



KAUFPREIS: 1.190.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 239 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1475 m^2

Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26163025
Wohnfläche	ca. 239 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2006
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	1.190.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 85 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	10.08.2030
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	92.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

Die Immobilie

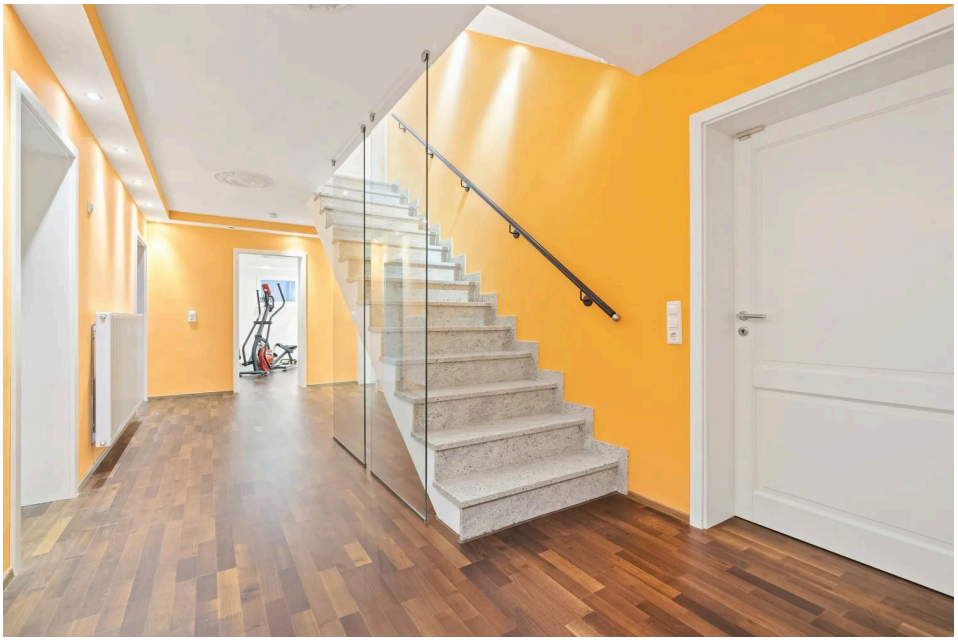




Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

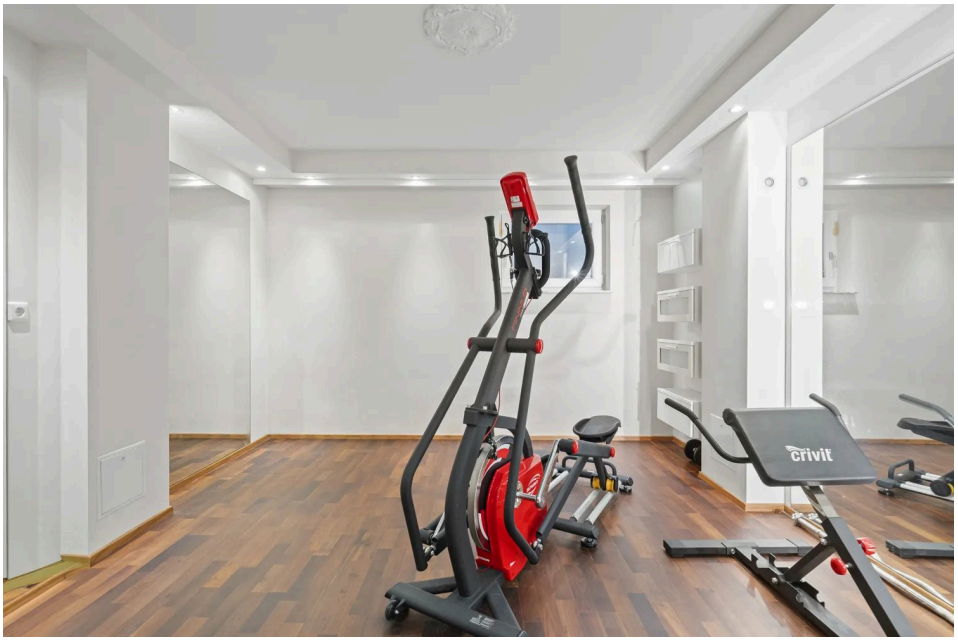
Die Immobilie





Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

Die Immobilie





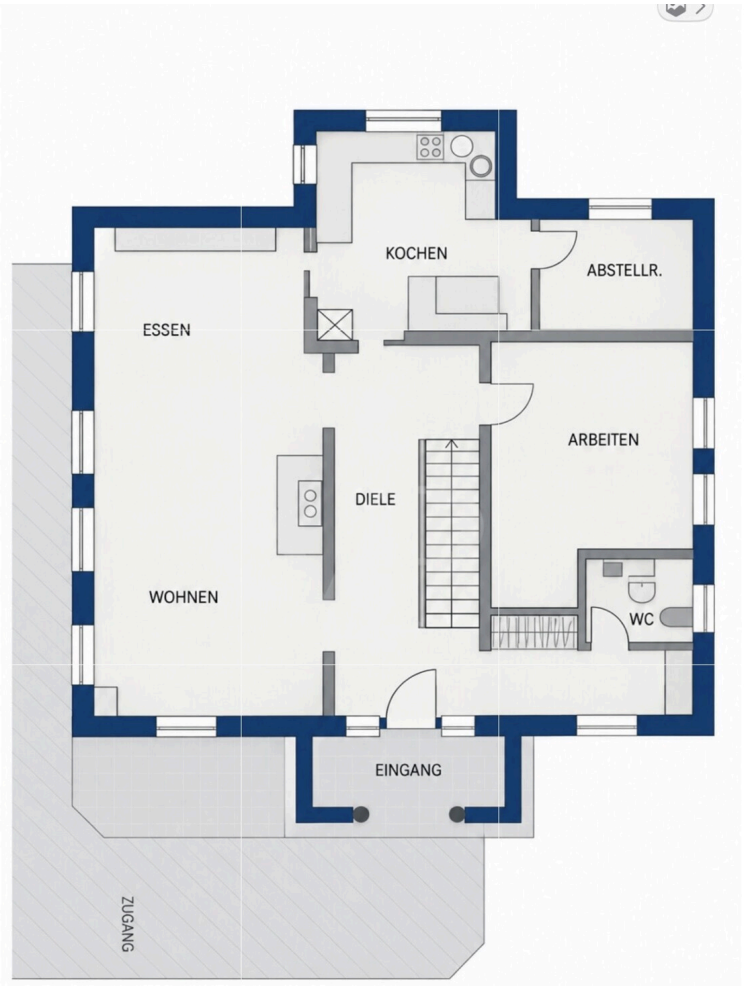
Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

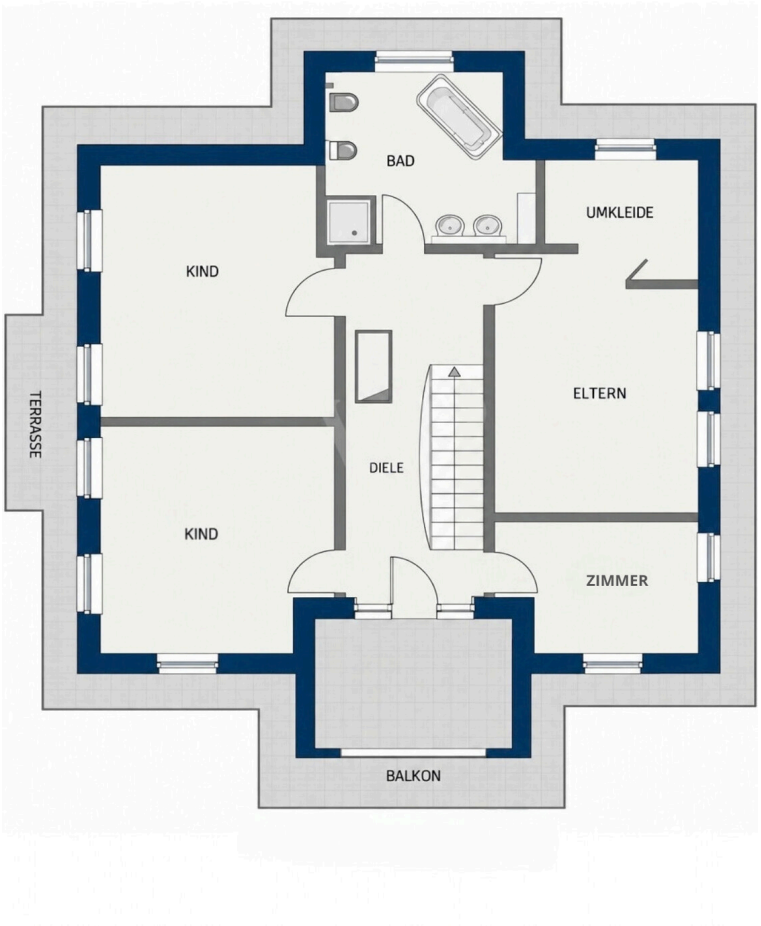
Die Immobilie

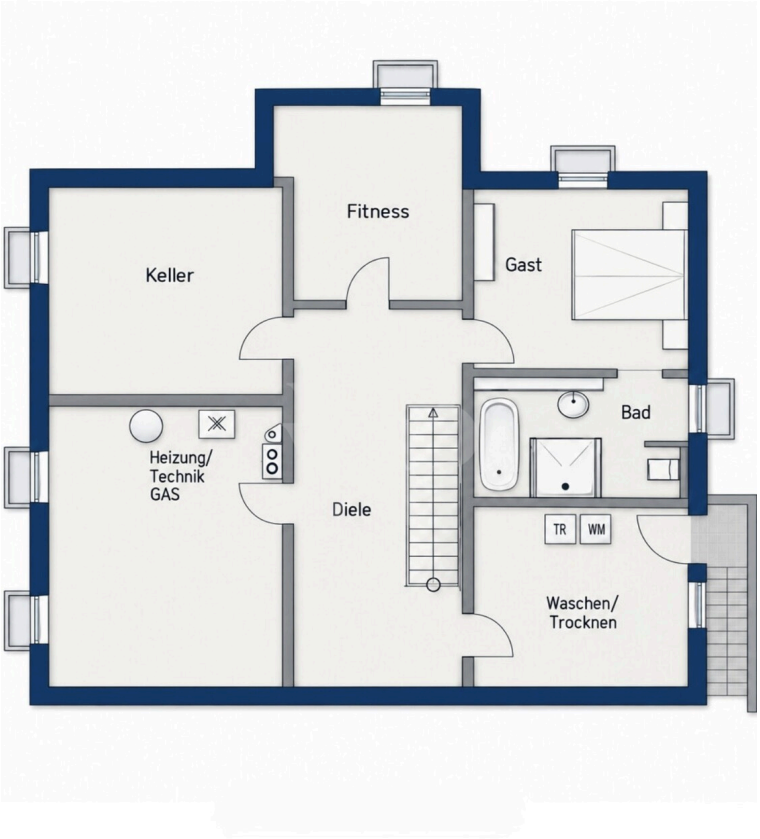


Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

Grundrisse




BAD
UMKLEIDE
KIND
ELTERN
TERRASSE
DIELE
KIND
ZIMMER
BALKON



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

Ein erster Eindruck

Elegante Villa mit parkähnlichem Garten, Orangerie und besonderer Privatsphäre

Schon die im Alleestil gestaltete Zufahrt lässt die besondere Atmosphäre dieses Anwesens erahnen. Eingebettet in einen parkähnlichen Garten präsentiert sich die freistehende Villa als stilvolles Zuhause, das großzügige Architektur, hochwertige Materialien und wohnliche Wärme harmonisch miteinander verbindet. Gepflegte Beete, gewachsener Baumbestand und geschützte Terrassen schaffen einen Rahmen, in dem sich das Leben im Haus und im Freien auf angenehme Weise ergänzt.

Die im Jahr 2006 auf einem ca. 1.475 m² großen Grundstück errichtete Immobilie präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Rund 239 m² Wohnfläche bieten viel Raum für gemeinsames Familienleben und persönliche Rückzugsmöglichkeiten. Hinzu kommt das vollständig unterkellerte Untergeschoss.

Bereits der Eingangsbereich vermittelt einen Eindruck von der sorgfältigen Gestaltung des Hauses. Mediterran anmutende Säulen, ein aus einem Stück gefertigtes Granitpodest aus hochglanzpoliertem italienischem Granit verleihen dem Entree eine repräsentative Ausstrahlung. Die großzügige Eingangstür mit zwei Seitenelementen fügt sich stimmig in dieses Bild ein. Ein Walmdach mit umlaufendem Dachvorsprung unterstreicht den Charakter der Villa.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der weitläufige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Klassische Säulen gliedern den Übergang zum Flur, ohne dem Raum seine Offenheit zu nehmen. Fünf bodentiefe Fensterelemente lassen reichlich Tageslicht herein und eröffnen schöne Ausblicke in den Garten. Edles Eichenparkett sorgt für eine warme Wohnatmosphäre, während der gemauerte offene Kamin einen besonderen Blickfang bildet. Hier entsteht ein einladender Ort für gesellige Abende ebenso wie für ruhige Stunden.

Die großzügige Küche verbindet klare Linien mit hochwertigen Materialien. Helle Fronten, eine edle Granitarbeitsplatte und passende Wandverblendungen schaffen ein zeitloses Ambiente. Ein gemütlicher Essplatz lädt zum gemeinsamen Genießen ein; die angrenzende helle, kühle Speisekammer ergänzt die Küche um praktische Aufbewahrungsmöglichkeiten. Zwei Schiebetüren verbinden sie mit dem Flur und dem Wohnbereich. Ein weiteres Zimmer, flexibel als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzbar, sowie ein stilvoll gestaltetes Gäste-WC vervollständigen das Erdgeschoss.

Über die mit Granit belegte Innentreppe gelangt man ins Obergeschoss. Eine kleine, leicht geschwungene Galerie setzt hier einen eleganten architektonischen Akzent. Das Hauptschlafzimmer mit angrenzendem Ankleidezimmer und eigenem Fenster bietet

einen großzügigen privaten Rückzugsbereich. Zwei weitere freundliche Schlafzimmer eröffnen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Ergänzt wird diese Ebene durch einen zusätzlichen Raum mit Wasseranschluss und Waschbecken sowie einen Balkon mit mediterraner Säulenoptik und passender Brüstung.

Das großzügige Tageslichtbad führt die hochwertige Materialgestaltung des Hauses fort. Edler Naturstein, eine bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung und eine großzügige Badewanne schaffen ein stilvolles Umfeld für die tägliche Erholung. Besonders reizvoll sind die großformatigen, jeweils aus einem Stück gefertigten Granitelemente im Duschbereich.

Das ausgebaute Untergeschoss erweitert das Haus um vielseitig nutzbare Räume. Derzeit befinden sich hier ein Gästezimmer mit angrenzendem Bad, ein Arbeitszimmer und ein Fitnessraum mit drei wandgroßen Spiegeln. Das Badezimmer verfügt über eine Dusche, eine freistehende Badewanne und ein WC. Ein weiterer Raum mit Fenster und vorhandenen Anschlüssen bietet die Möglichkeit, eine Küche einzurichten. Durch den separaten Hintereingang mit eigener Klingel und überdachter Granit-Außentreppe eröffnet dieser Bereich zudem Potenzial für eine Nutzung als Einliegerwohnung, beispielsweise für ein Au-pair oder eine Pflegekraft. Ein großer Heiz- und Waschraum ergänzt das Untergeschoss; weiterer Stauraum steht auf dem gedämmten Dachboden zur Verfügung.

Eine besondere Qualität des Anwesens ist der aufwendig angelegte Garten. Die beiden Terrassen im Süden und Westen bieten unterschiedliche Plätze zum Entspannen, für gemeinsame Mahlzeiten oder zum Genießen der Nachmittagssonne. Ein fest verankerter Eisenpavillon und ein dauerhaft befestigter Sonnenschirm auf der Hauptterrasse ergänzen den Außenbereich. Die im Jahr 2021 errichtete Orangerie fügt sich mit ihrer klassischen Anordnung im rechten Winkel zum Haus harmonisch in das Ensemble ein.

Eine mehrere Meter hohe Thuja-Hecke, die vollständige Einfriedung und die durchdachte Gartengestaltung schützen den zentralen Gartenbereich sowie beide Terrassen vor Einblicken. So entsteht ein hohes Maß an Privatsphäre inmitten einer gepflegten grünen Umgebung.

Zwei Zufahrten mit jeweils eigenem Tor ermöglichen einen komfortablen Zugang zum Grundstück. Die Hauptzufahrt wird durch ein ca. 2,50 m hohes schmiedeeisernes Tor erschlossen, das sich elektrisch per Fernbedienung bedienen lässt. Außenleuchten entlang der Allee und eine LED-Gebäudebeleuchtung mit wechselnden Farben setzen das Anwesen am Abend stimmungsvoll in Szene. Eine umfangreiche Alarmanlage und Kameras ergänzen die Ausstattung.

Diese Villa bietet ein besonderes Zusammenspiel aus repräsentativem Wohnen, durchdachten Details und geschütztem Gartenleben – ein Zuhause mit viel Raum für individuelle Lebensentwürfe.

Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

Ausstattung und Details

Die wesentlichen Merkmale im Überblick
* Baujahr: 2006
* Grundstück: ca. 1.475 m²
* Wohnfläche: ca. 239 m² im Erd- und Obergeschoss, laut Angaben sechs Zimmer
* Untergeschoss: ca. 85 m² zusätzliche Nutzfläche
* Bauweise: massive Liapor-Steine, 36,5 cm Wandstärke mit Innendämmung
* Dach: Walmdach mit umlaufendem Dachvorsprung; gedämmter Dachboden als zusätzlicher Stauraum
* Entree: mediterrane Säulenoptik, Granitpodest aus einem Stück und umlaufende Granitverblendungen
* Wohnbereich: großzügiger offener Wohn- und Essbereich mit Eichenparkett, klassischen Säulen und gemauertem offenem Kamin (unbegrenzt nutzbar)
* Küche: hochwertige Einbauküche mit Granitarbeitsplatte, Granit-Wandverblendungen, Essplatz, zwei Schiebetüren und angrenzender Speisekammer
* Bäder: zwei Badezimmer mit jeweils Dusche und Badewanne, davon ein Tageslichtbad; zusätzlich Gäste-WC im Erdgeschoss
* Obergeschoss: Hauptschlafzimmer mit Ankleidezimmer, zwei weitere Schlafzimmer und zusätzlicher Raum mit Wasseranschluss und Waschbecken
* Balkon: mediterrane Säulenoptik und Brüstung
* Untergeschossausbau: Gästezimmer, Arbeitszimmer, Fitnessraum mit drei wandgroßen Spiegeln sowie weiterer Raum mit möglichen Küchenanschlüssen
* Separater Zugang: Hintereingang mit eigener Klingel und überdachter, rutschsicherer Granit-Außentreppe
* Bodenbeläge und Treppen: Eichenparkett, Fliesen und Granit; Glaselemente als Absturzsicherung am Treppenabgang zum Untergeschoss
* Komfort: elektrische Rollläden an den fünf bodentiefen Fensterelementen im Wohnzimmer sowie am großen Balkonzugang im Obergeschoss; zahlreiche TV-Anschlüsse
* Fußbodenheizung im Erdgeschoss im Flur, in der Küche und im Gäste-WC sowie im Obergeschoss im Bad
* Garten: parkähnliche Gestaltung mit gewachsenem Baumbestand, zwei Terrassen in Süd- und Westausrichtung, fest verankertem Eisenpavillon und dauerhaft befestigtem Sonnenschirm
* Orangerie: Baujahr 2021, Riemchen-Steinboden und Stromanschluss
* Privatsphäre: vollständige Einfriedung mit grünem Metallzaun und mehrere Meter hoher Thuja-Hecke; zentraler Gartenbereich und Terrassen von außen nicht einsehbar
* Zufahrten: zwei Zufahrten mit jeweils eigenem Tor; Hauptzufahrt im Alleestil mit elektrisch bedienbarem schmiedeeisernem Tor
* Beleuchtung und Sicherheit: Außenleuchten entlang der Zufahrt, LED-Gebäudebeleuchtung mit Farbwechsel, Alarmanlage und Kameras

* Gartenbewässerung: sieben an die Dachrinnen angeschlossene Regenwasserspeicher mit insgesamt ca. 10.750 Litern Fassungsvermögen zur Versorgung der umlaufenden Baum- und Heckenbewässerung

Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

Alles zum Standort

Riedlingen verbindet die Ruhe eines gewachsenen Regionalstandorts mit einer verlässlichen, alltagsnahen Infrastruktur und einem angenehm überschaubaren Stadtbild. Die Stadt steht für Stabilität, kurze Wege und ein Umfeld, das von einer soliden Grundversorgung, einer guten Erreichbarkeit und einem familienfreundlichen Lebensrhythmus geprägt ist. Gerade für Haushalte, die Wert auf Beständigkeit, gute Organisation und ein entspanntes Wohnumfeld legen, bietet Riedlingen einen überzeugenden Rahmen.

Die Wege bleiben kurz, die Versorgung ist gut eingebunden, und die Atmosphäre wirkt angenehm ruhig und verlässlich. Für Familien entsteht daraus ein Standort, an dem sich Wohnen, Lernen und Freizeit mühelos miteinander verbinden lassen.
Familien profitieren von verschiedenen Kinderbetreuungsangeboten sowie Schulen direkt in Riedlingen. Dazu zählen die Joseph-Christian-Gemeinschaftsschule mit Grundschule, die Geschwister-Scholl-Realschule und das Kreisgymnasium. Die Berufliche Schule ergänzt das Bildungsangebot und eröffnet auch älteren Kindern vielfältige Perspektiven vor Ort.

Für die Versorgung mit den Dingen des täglichen Bedarfs stehen im Stadtgebiet Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und zahlreiche weitere Geschäfte zur Verfügung. Arztpraxen und unterschiedliche Dienstleistungsangebote ergänzen die Infrastruktur. Der regelmäßig stattfindende Wochenmarkt bietet zudem Gelegenheit, frische und regionale Produkte einzukaufen.

Die historische Altstadt mit ihren charmanten Fachwerkhäusern, kleinen Geschäften, Cafés und Restaurants lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Die Donau und die umliegende Landschaft bieten vielfältige Möglichkeiten für Spaziergänge, Fahrradtouren und gemeinsame Ausflüge. Sport- und Freizeitangebote ergänzen die Möglichkeiten für eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.
Für Familien entsteht hier ein Standort, der Sicherheit, kurze Wege und eine verlässliche Infrastruktur auf wohltuende Weise vereint und damit beste Voraussetzungen für ein gut organisiertes, entspanntes Leben schafft.

Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26163025 - 88499 Riedlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christiane Zimmermann

Ulmer-Tor-Straße 8-10, 88400 Biberach an der Riß
Tel.: +49 7351 - 82 98 53 0
E-Mail: biberach@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com