

# Exposé

## Einfamilienhaus in Albstadt

**Charmantes Einfamilienhaus in idyllischer Lage,  
provisionsfrei !**



Objekt-Nr. OM-404242

### Einfamilienhaus

Verkauf: **349.000 €**

Telefon: 0177 7830788

72461 Albstadt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	500,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	160,00 m²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in der idyllischen Lage von 72461 Albstadt-Tailfingen verbindet auf ideale Weise Lage, Größe, Komfort und Potenzial. Die großzügige Wohnfläche erstreckt sich über sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das Haus wurde in Massivbauweise errichtet und kontinuierlich renoviert – zuletzt wurden zahlreiche Modernisierungen seit den 2000er Jahren vorgenommen.

So wurden unter anderem alle Bäder sowie die Fenster auf der Straßenseite erneuert. Eine Außendämmung von 12 cm Steinwolle an der Front und Straßenseite sowie 10 cm Styrodur an der Terrasse sorgt für eine verbesserte Energieeffizienz. Gleichzeitig wurde der Dachgiebel erweitert und die Fassade erneuert. Die ursprüngliche Eingangstür sowie die Glassteinwand wurden durch eine moderne, isolierende Eingangslösung ersetzt, die auch im Winter für eine angenehme Temperatur im Treppenhaus sorgt.

Die Heizungsanlage wurde 2013 komplett erneuert und mit einer Solarthermieanlage gekoppelt, die die Warmwasserversorgung übernimmt – so kann im Sommer ganz auf die Ölheizung verzichtet werden. Das Dachgeschoss wurde mit einer 10 cm Styrodur-Schicht isoliert und mit Holzplatten versehen, ist jedoch derzeit noch ungenutzt. Hier bietet sich großes Potenzial für einen Ausbau und damit eine Erweiterung der Wohnfläche.

Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer mit zwei Schiebetüren, die nahtlos in das Esszimmer übergehen – ideal für gemeinsame Familienessen. Ebenfalls im Erdgeschoss finden sich ein Arbeitszimmer, ein Bad mit Dusche, eine Küche, ein Gäste-WC und ein großzügiger Garderobenbereich. Die Fenster im Erdgeschoss sind entweder doppelt verglaste Kunststofffenster oder doppelt verglaste Holzfenster mit Aluminiumprofil.

Im Untergeschoss stehen vier Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad zur Verfügung. Zwei praktische Abstellräume und ein Heizungsraum mit separatem Raum für den Öltank bieten weiteren Stauraum. Alle Schlafzimmer im Untergeschoss haben große Fenster, die auf die Terrasse und den Garten mit wunderschönem Blick auf den Skihang blicken. Besonders erwähnenswert ist, dass die Terrassentür mit Sicherheitsschloss sowie die Fenster in zwei Räumen im Untergeschoss erst 2023 erneuert wurden.

Mit einigen einfachen Umbaumaßnahmen kann das Untergeschoss in eine Einliegerwohnung umgewandelt werden. In den beiden Kinderzimmern gibt es jeweils einen Wasser- und Abwasseranschluss, so dass dem Einbau einer Küche in einem der beiden Zimmer nichts im Wege steht.

Die Immobilie besticht durch einen großen Balkon und einen eigenen Garten, der mit einer Vielzahl von Stauden und Rosen geschmückt ist. Hier können Sie in ruhiger Umgebung die frische Luft und die herrliche Aussicht genießen.

## Ausstattung

Wohn- und Esszimmer haben Parkettboden, Garderobe und Flur im Erdgeschoss Granitboden. Der Rest der Räumlichkeiten Laminat- bzw. Vinylböden und Fliesen.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Die sehr schöne, ruhige Lage inmitten von vielem Grün gegenüber vom Skihang und die vielen möglichen Freizeitaktivitäten wie Wandern, Mountainbiken, Ski Langlauf sind besonders hervorzuheben.

Die Immobilie ist sehr gepflegt und könnte sofort bezogen werden.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	243,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Haus von der Straße aus



# Exposé - Galerie



Balkon vom Garten aus



Wohnzimmer



Schiebetüren zum Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Arbeitszimmer



# Exposé - Galerie



Duschbad im EG



Duschbad im EG

# Exposé - Galerie



Flur im EG



Garderobe im EG



# Exposé - Galerie



Garderobe im EG



Gäste WC im EG

# Exposé - Galerie



Einbauküche EG



Einbauküche EG

# Exposé - Galerie



Balkon EG



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Flur im UG



Treppenhaus unten



# Exposé - Galerie



Bad mit Badewanne im UG



Bad im UG

# Exposé - Galerie



Terrassenrand mit Garten



Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer im UG



Kinderzimmer im UG



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer im UG



Heizung



# Exposé - Galerie



Eingang mit Garagentor



Haus von oben



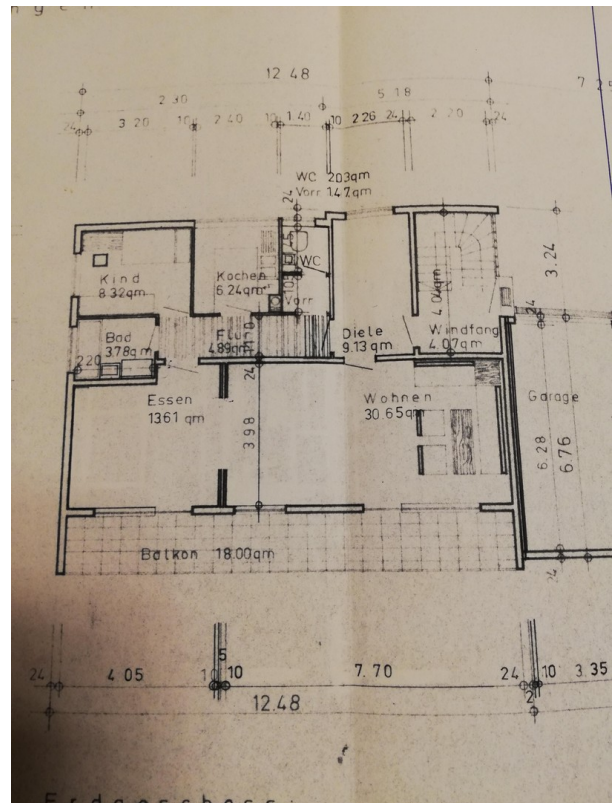
# Exposé - Galerie



Rückseite mit einem Gartenteil



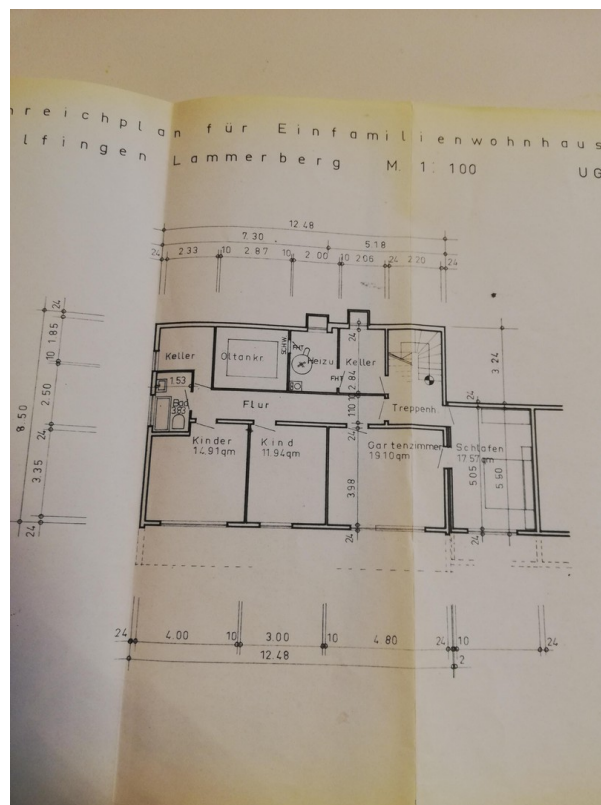
Teil vom Garten



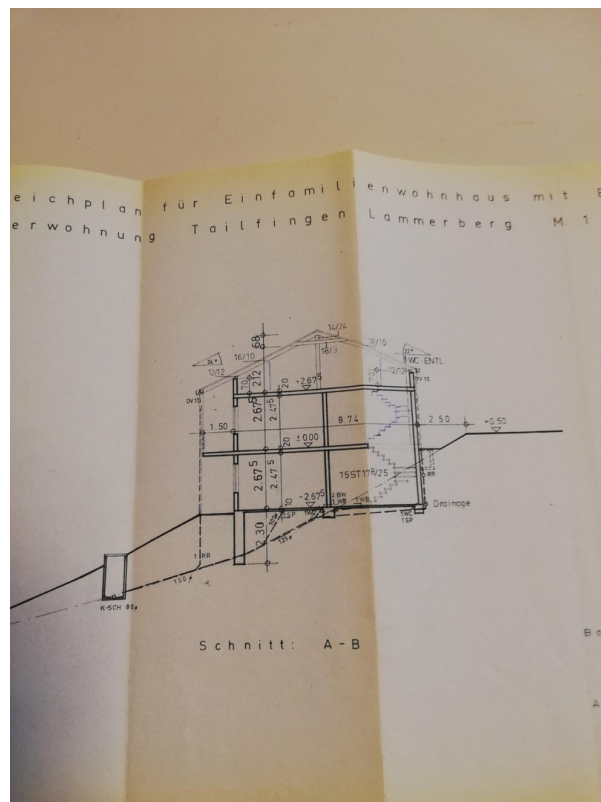
Plan des EG



# Exposé - Galerie

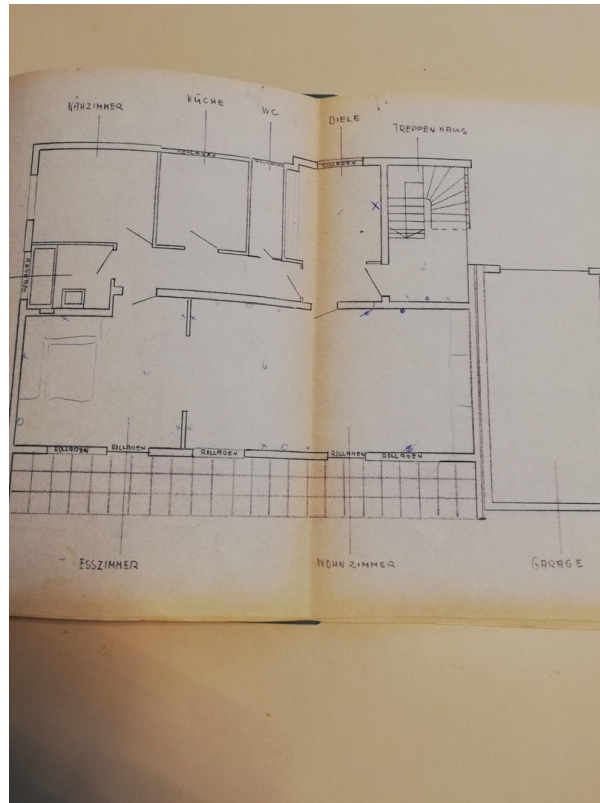


Plan des UG

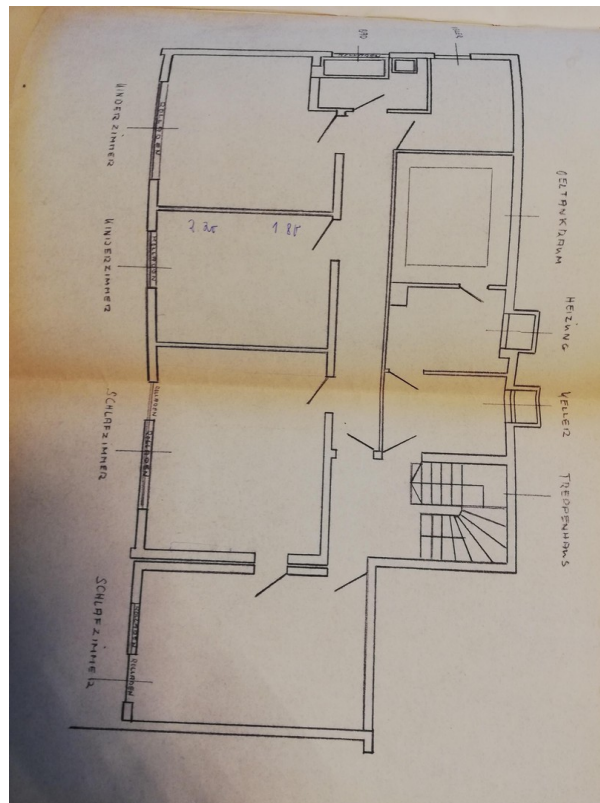


Schnitt A-B

# Exposé - Galerie



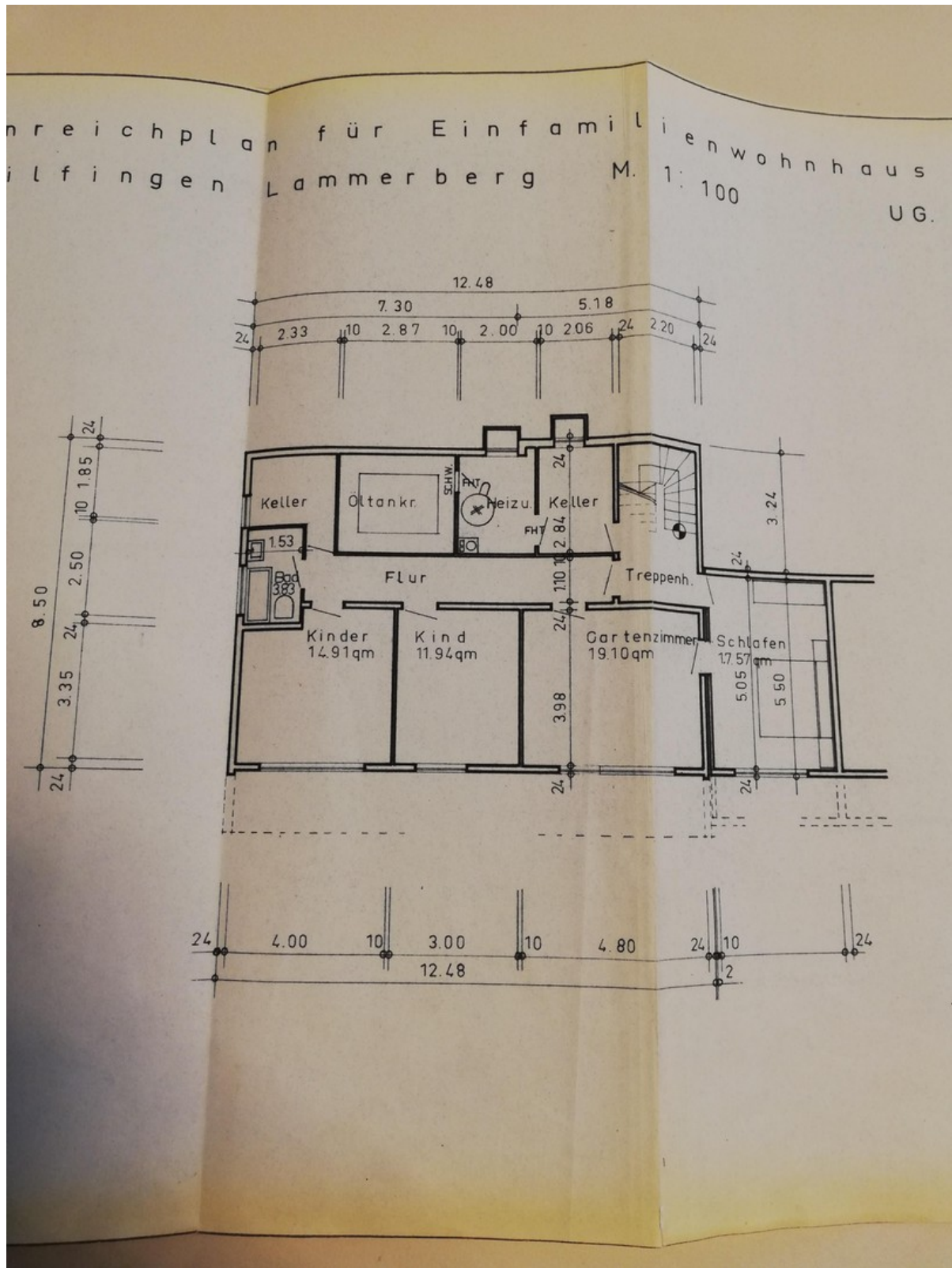
Erdgeschoss EG



Untergeschoss UG

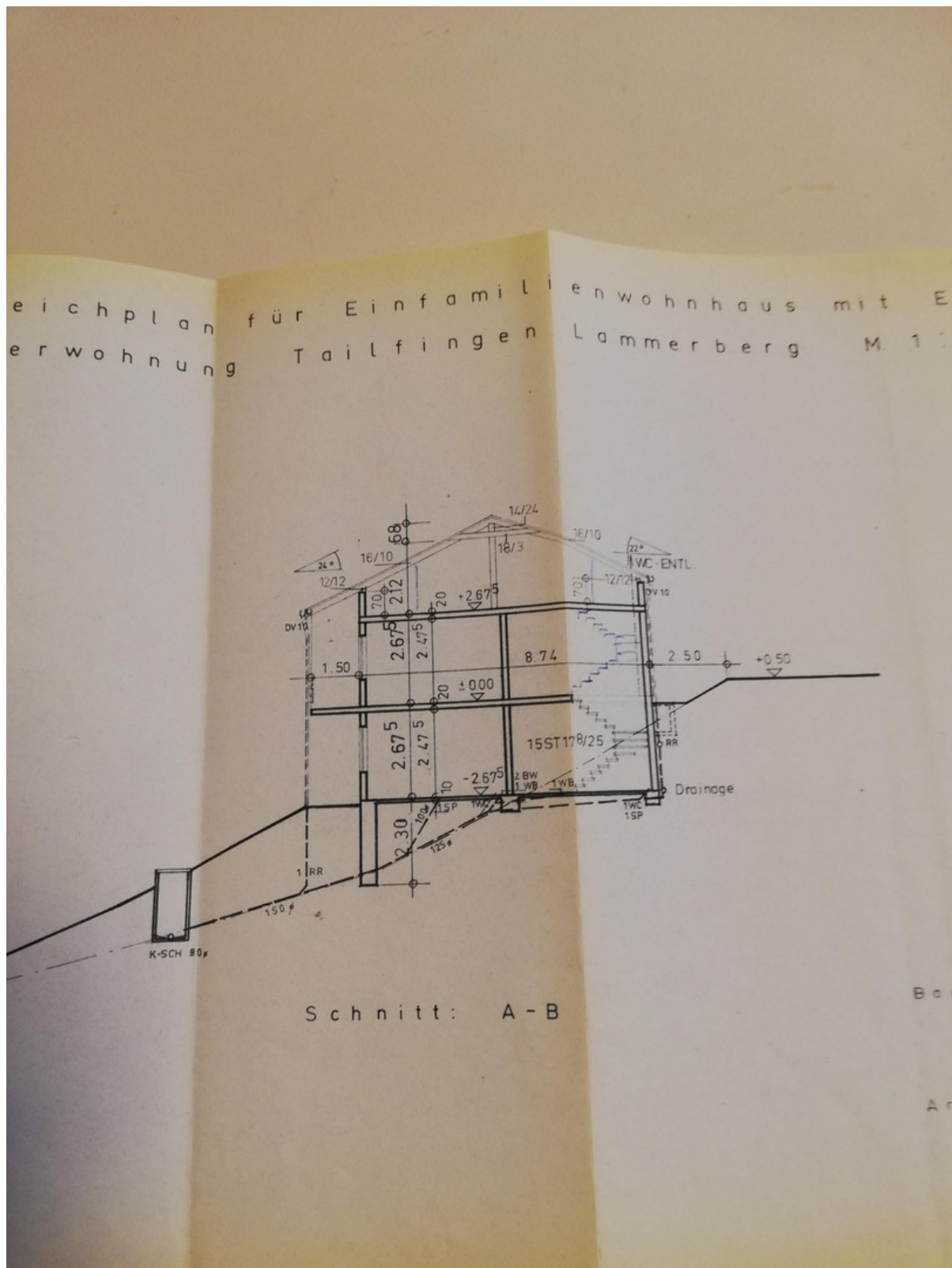


# Exposé - Grundrisse



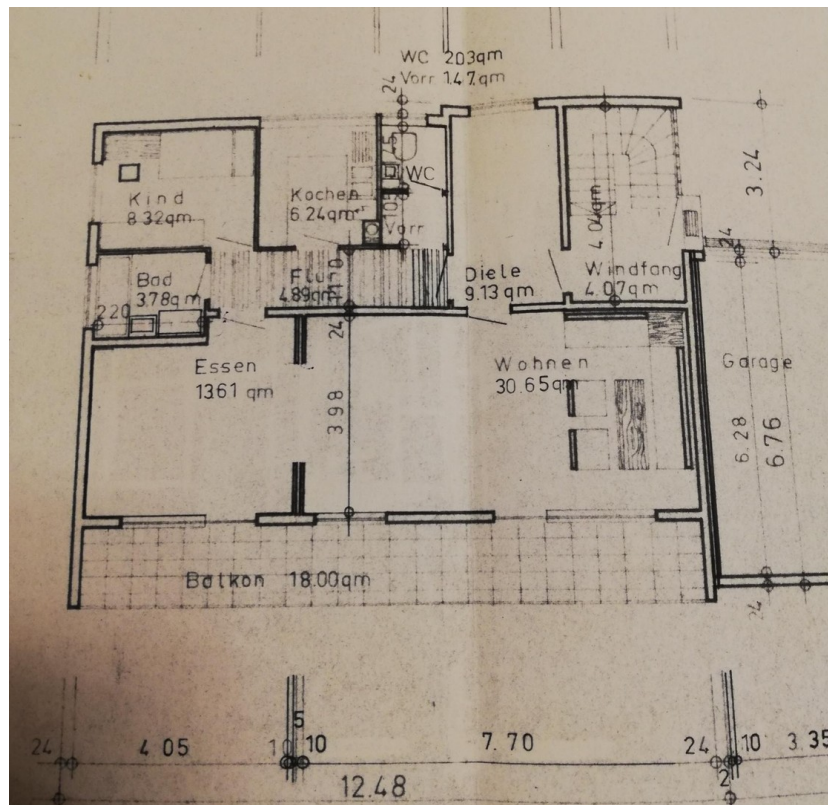
Untergeschoss U.G.

# Exposé - Grundrisse



Schnitt /Seitenansicht

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss bzw. O.G.