

# Exposé

## Einfamilienhaus in Albstadt

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



Objekt-Nr. OM-404242

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **319.000 €**

Telefon: 07371 9297695

72461 Albstadt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	500,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	164,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Preisreduktion !!!

Dieses charmante Einfamilienhaus in idyllischer Hanglage 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 Garderobebereich. 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. Die Immobilie ist gepflegt und könnte nach wenigen Renovierungsarbeiten (Malerarbeiten und teilw. Böden) sofort bezogen werden.

### **Fußboden:**

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

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Langfristig ist die Balkonbrüstung und die Terrasse zu erneuern. Die Hanglage bietet ideale Voraussetzungen für eine großzügige Holzterrasse, die sich harmonisch in das Gelände einfügt und den Außenbereich perfekt ergänzt. Unterhalb der Terrasse kann der Hang mit

pflegeleichten Bodendeckern bepflanzt werden, die den Boden dauerhaft begrünen und Unkrautwuchs verhindern.

So genießt man die Vorteile eines eigenen Gartens, ohne viel Zeit für Pflege aufwenden zu müssen.

## **Lage**

Die sehr schöne, ruhige Lage am Hang inmitten von vielem Grün mit schöner Aussicht und die vielen möglichen Freizeitaktivitäten in der Umgebung, wie Wandern, Mountainbiken und Ski-Langlauf sind besonders hervorzuheben.

### **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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Sicht von der Straße



# Exposé - Galerie



(KI) so könnte es aussehen



Balkon aktuell vom Garten aus



# Exposé - Galerie



Aussicht vom Balkon



Esszimmer mit Blick auf WZ



# Exposé - Galerie



WZ mit Blick auf das EZ



Einbauküche im EG



Duschbad im EG

# Exposé - Galerie



Flur im EG



Garderobe EG



# Exposé - Galerie



Gäste WC im EG



Arbeitszimmer EG

# Exposé - Galerie



Balkon EG



Treppe von EG ins UG



# Exposé - Galerie



Flur im UG



Terrassenrand mit Garten



Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer im UG



Heizung von 2013



# Exposé - Galerie



Eingang



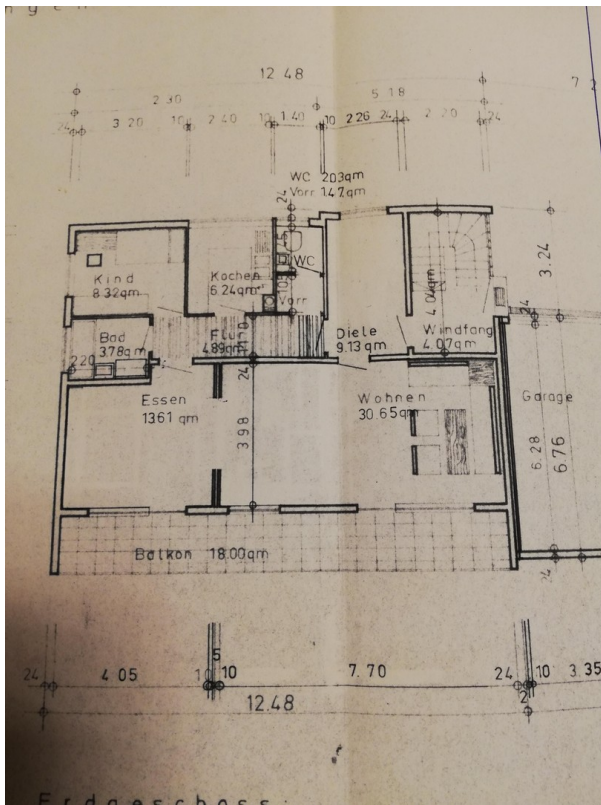
Haus von oben



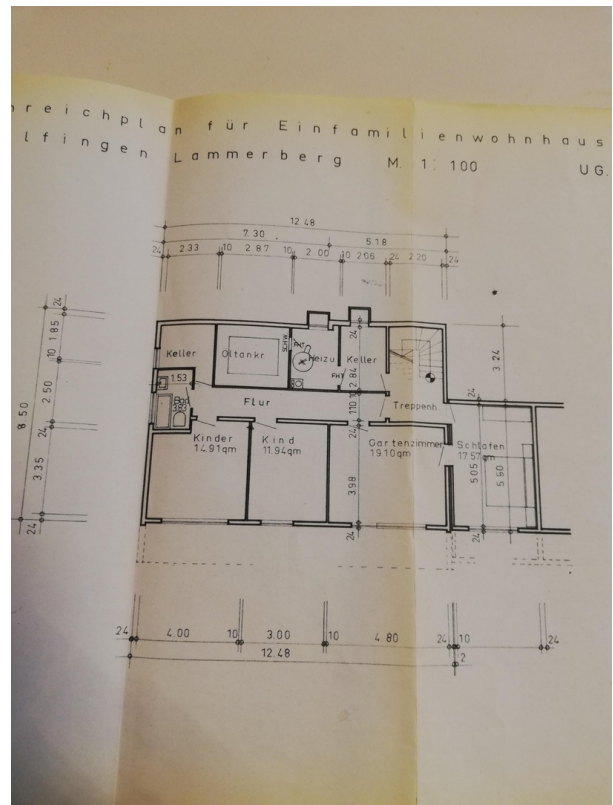
# Exposé - Galerie



Rückseite mit einem Gartenteil



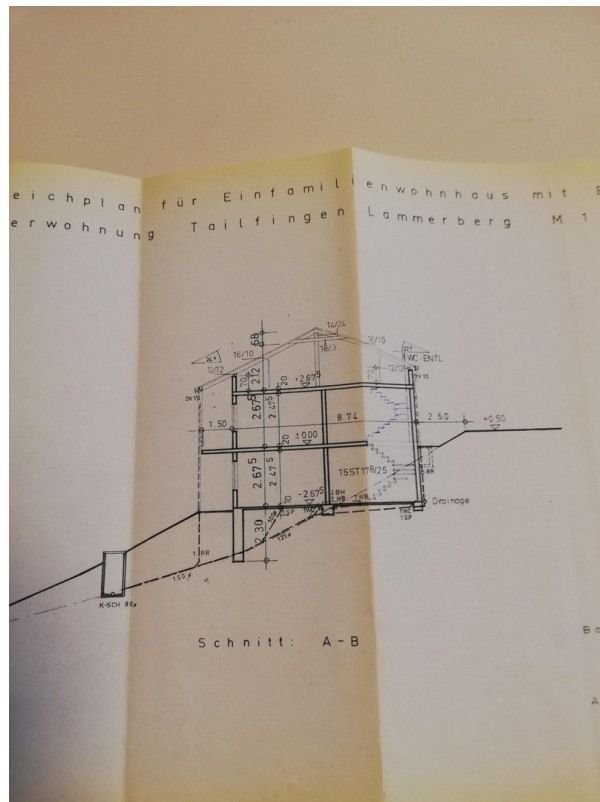
Plan des EG



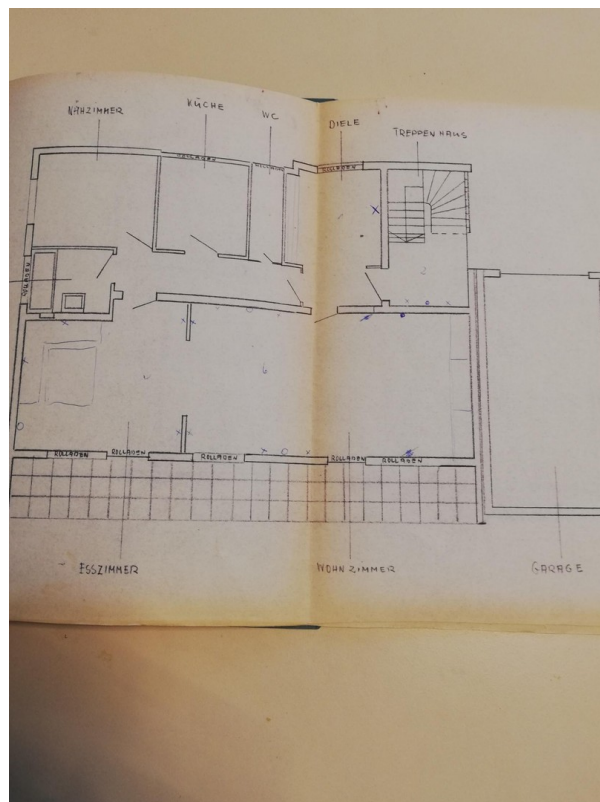
Plan des UG



# Exposé - Galerie

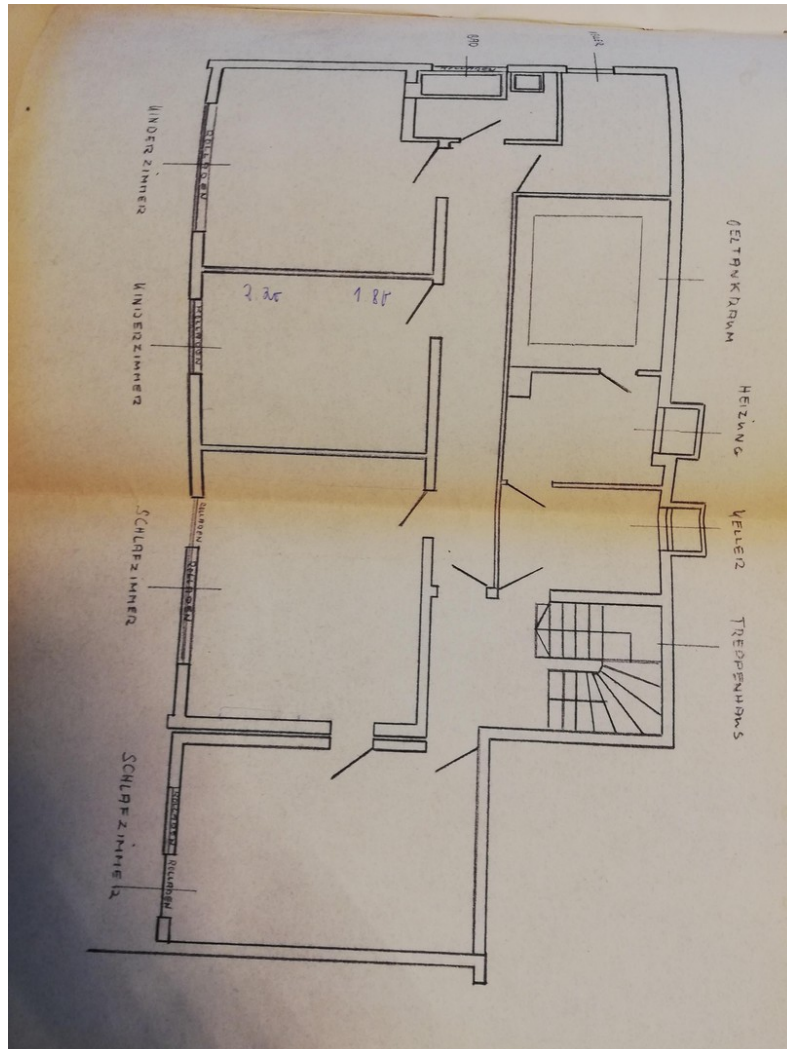


Schnitt A-B



Erdgeschoss EG

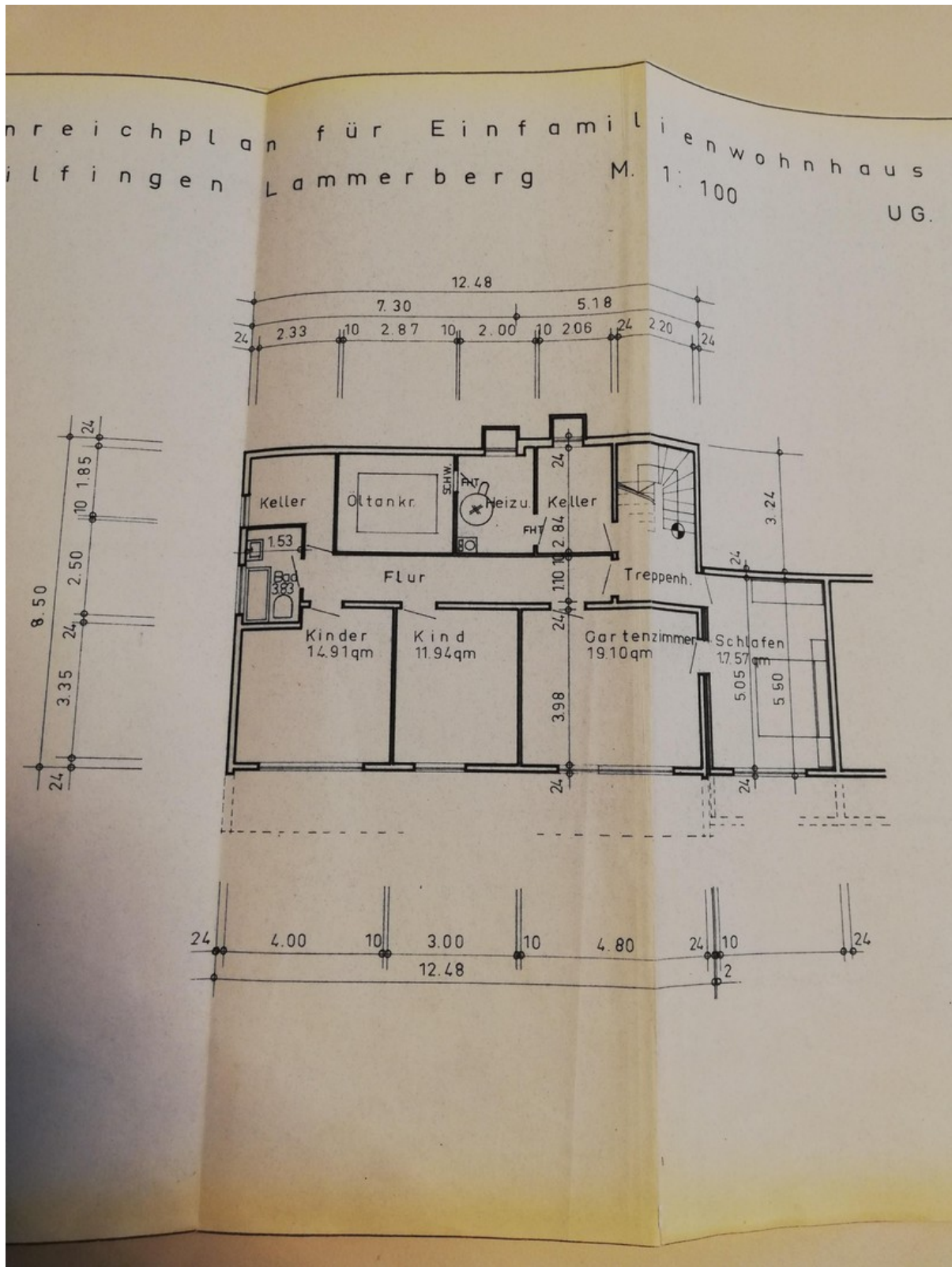
# Exposé - Galerie



Untergeschoss UG

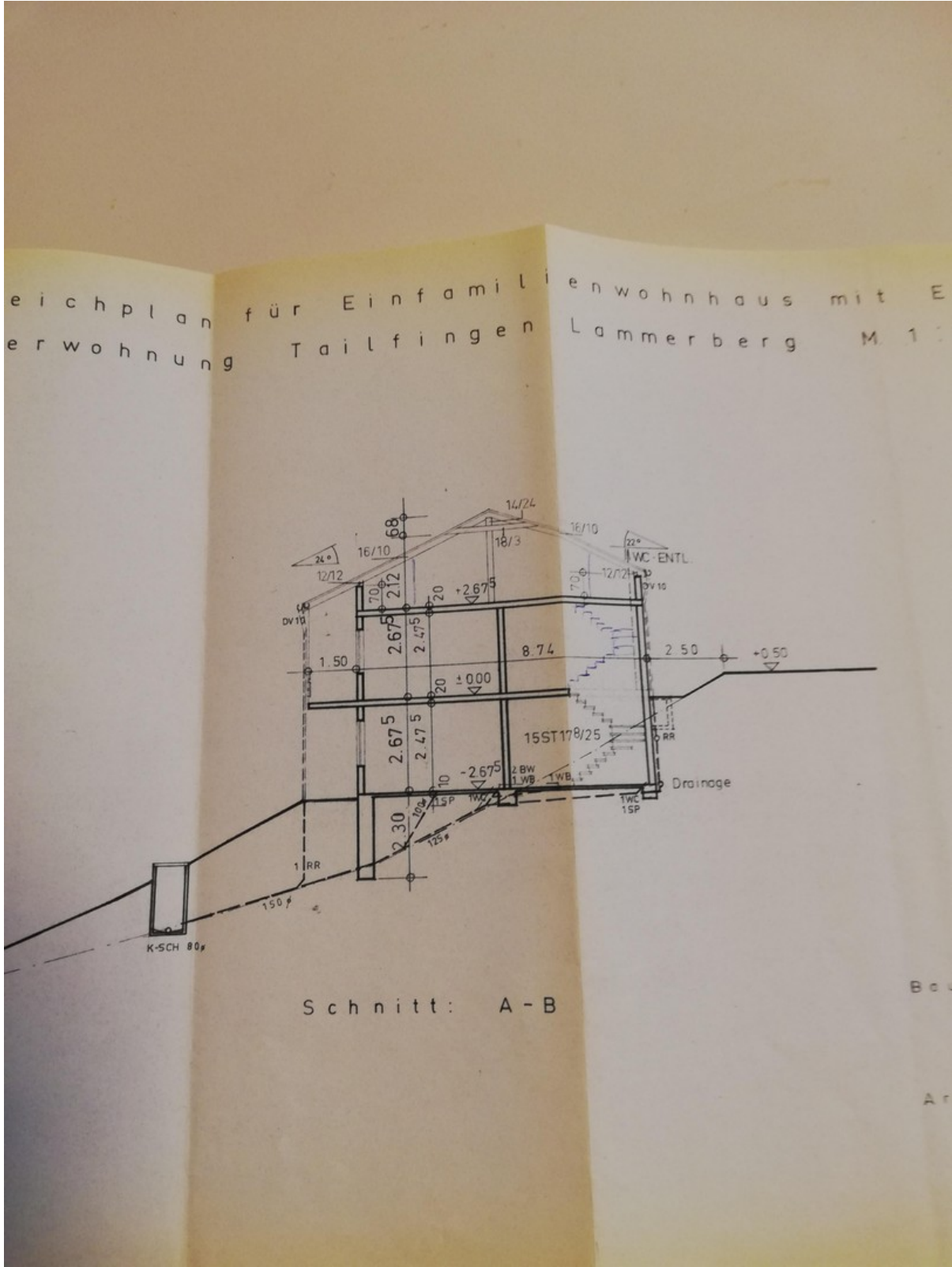


# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss U.G.

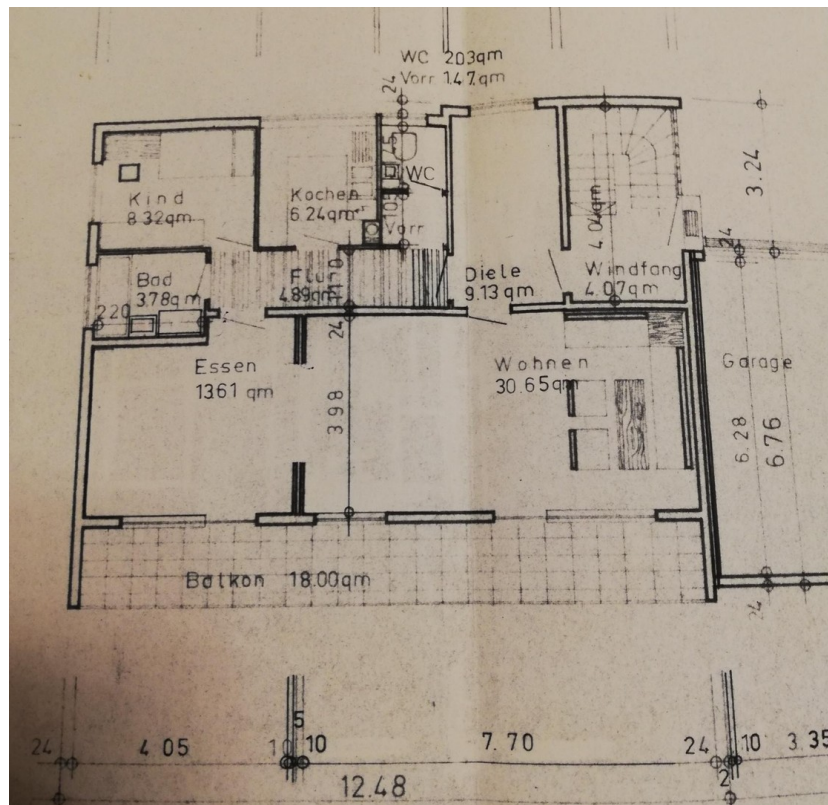
# Exposé - Grundrisse



Schnitt /Seitenansicht



# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss bzw. O.G.