

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	2013	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	500,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	164,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Preisreduktion !!!

Dieses charmante Einfamilienhaus in idyllischer unverbaubarer 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. 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

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 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 ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Sicht von der Straße 1

Exposé - Galerie



Sicht von der Straße 2



Bild von der Straße

Exposé - Galerie



Drohnenbild 1



Drohnenbild 2

Exposé - Galerie



Balkon aktuell vom Garten aus



Aussicht vom Balkon

Exposé - Galerie



WZ im EG mit Blick auf das EZ



Esszimmer im EG

Exposé - Galerie



Balkon EG



Einbauküche im EG

Exposé - Galerie



Duschbad im EG



Flur im EG

Exposé - Galerie



Garderobe EG



Gäste WC im EG

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer EG



Arbeitszimmer EG

Exposé - Galerie



Treppe von EG ins UG



Flur im UG



Wohnzimmer im UG

Exposé - Galerie



1. Kinderzimmer im UG



2. Kinderzimmer im UG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im UG



Badezimmer im UG



Terrassenrand mit Garten

Exposé - Galerie



Terrasse zur Zeit



Heizung von 2013



Abstellraum 1 UG

Exposé - Galerie



Abstellraum 2 UG



Treppe EG ind OG

Exposé - Galerie



Ausbaupotential OG



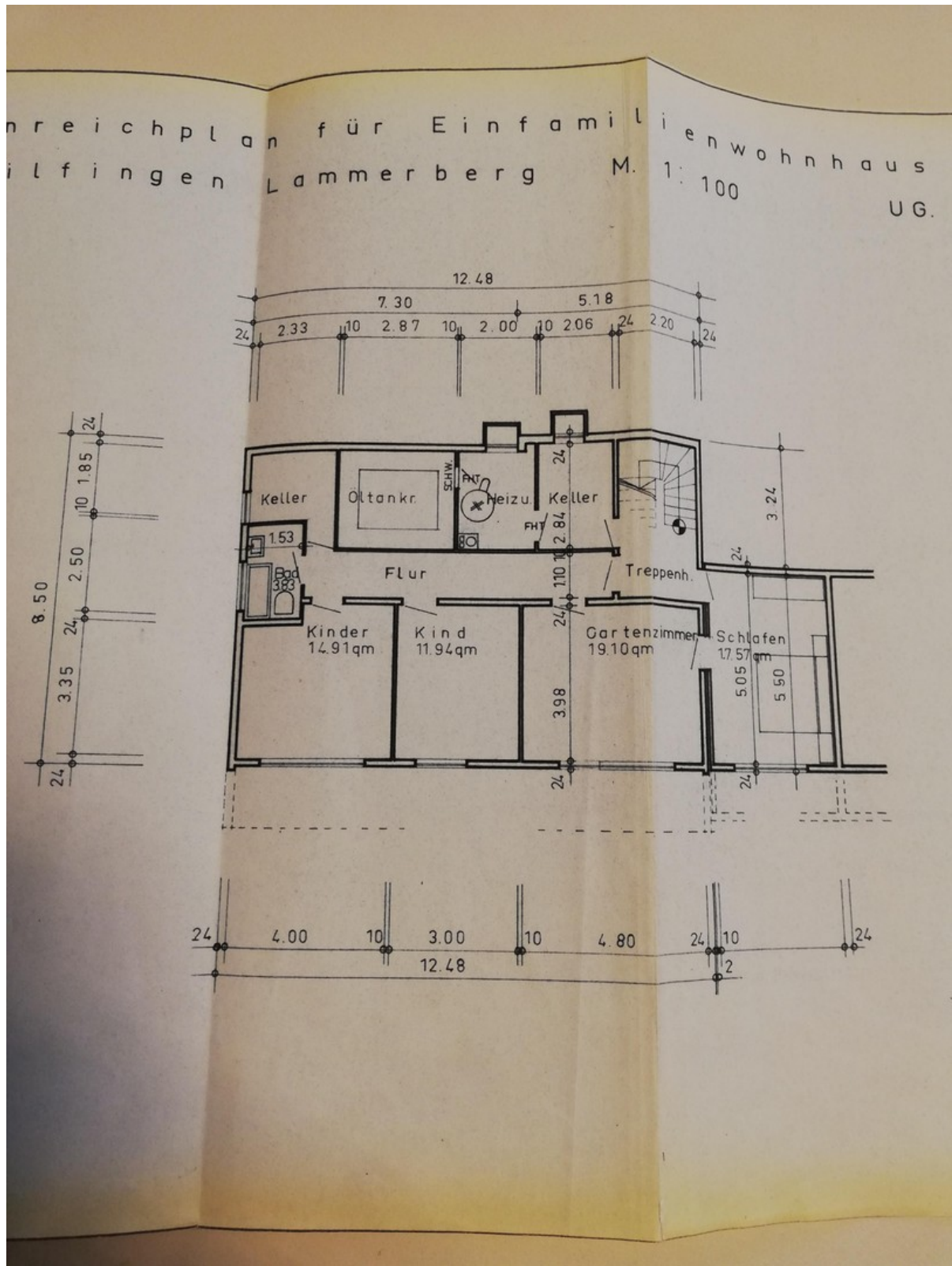
Solarthermie auf dem Dach 2013

Exposé - Galerie



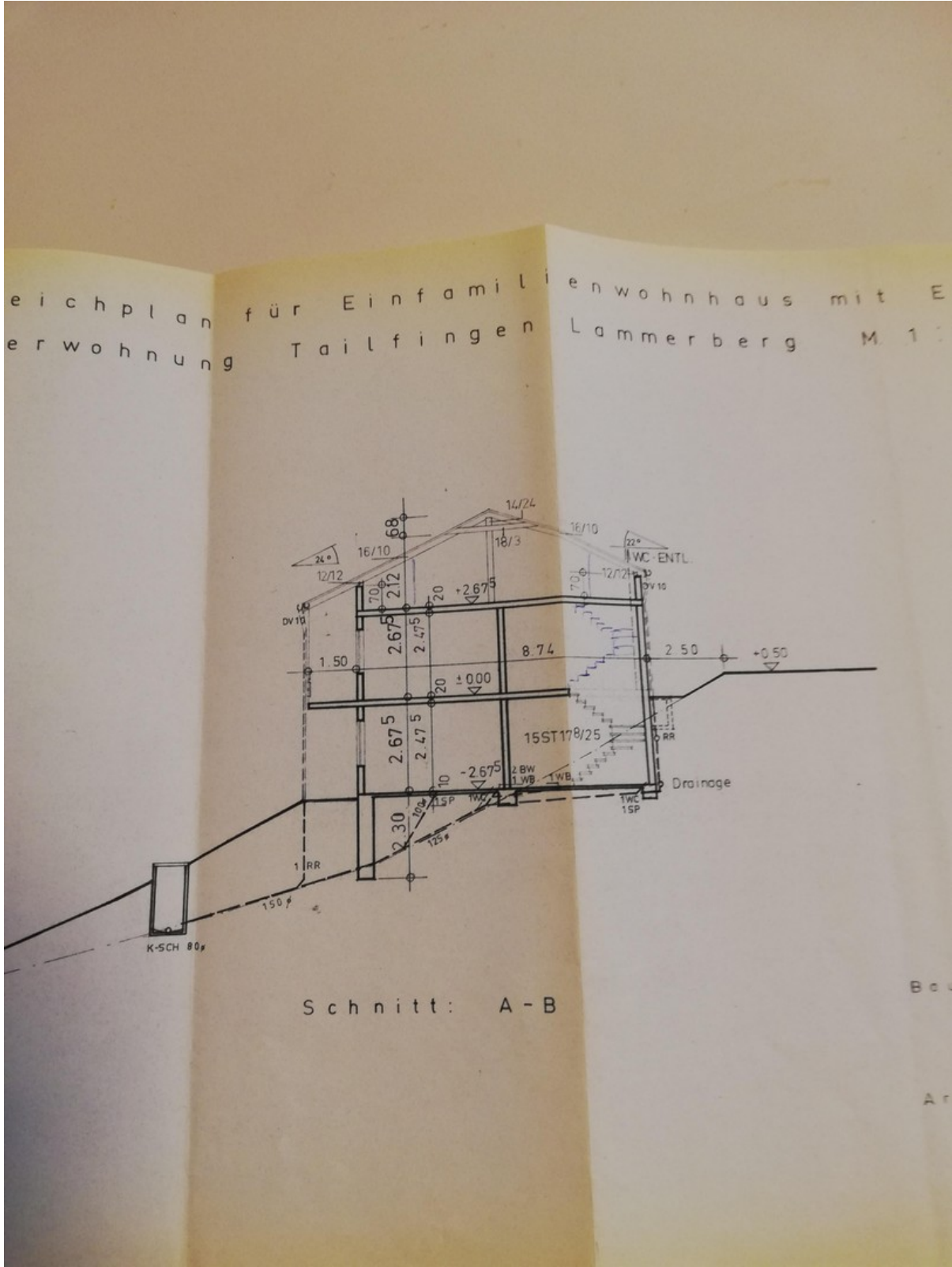
Haus von oben

Exposé - Grundrisse



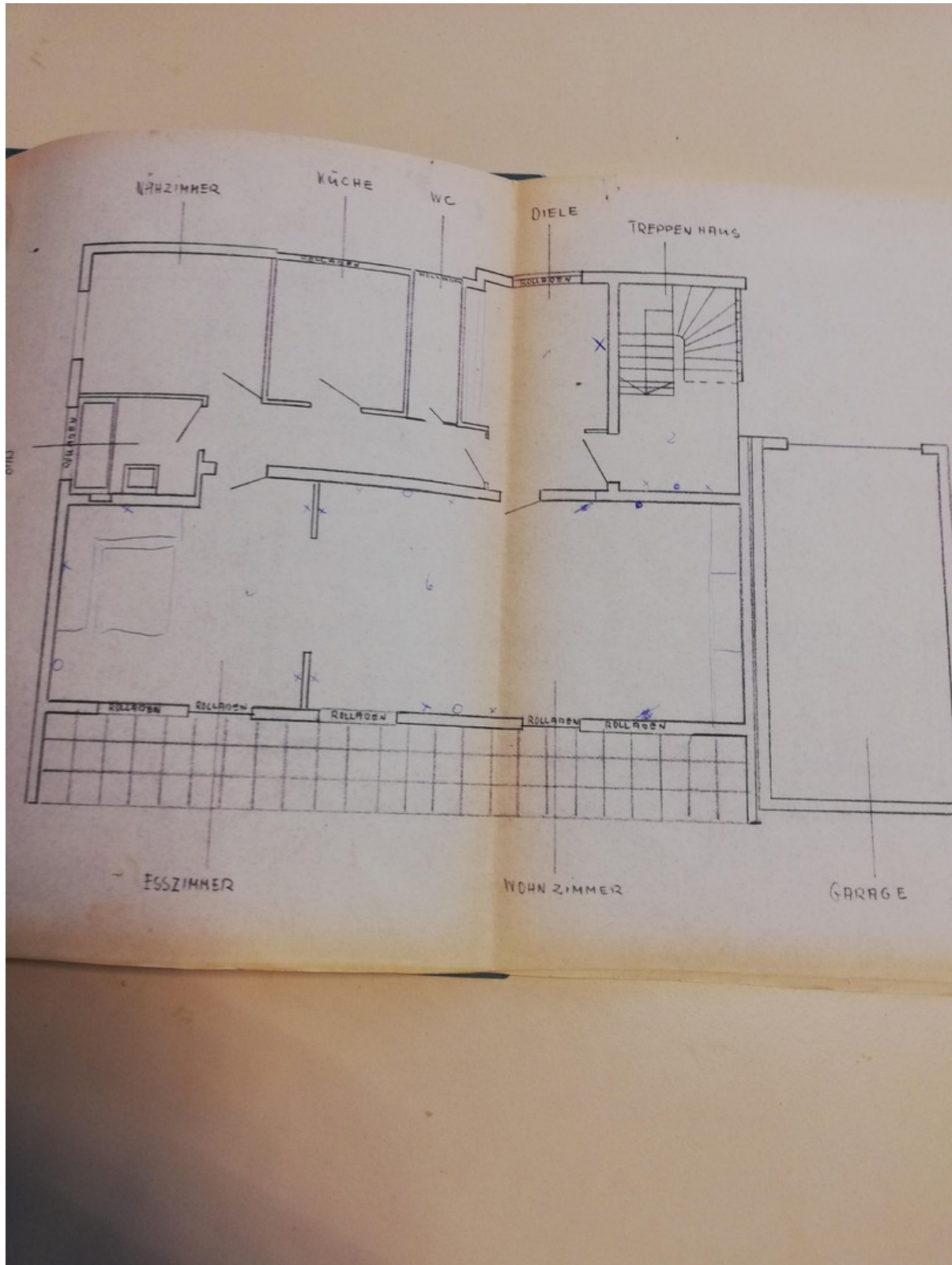
Untergeschoss U.G.

Exposé - Grundrisse



Schnitt/ Seitenansicht

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss Aufteilung

