

# Exposé

## Einfamilienhaus in Albstadt

### Geräumiges Einfamilienhaus mit Garage in traumhafter Lage



Objekt-Nr. OM-419244

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **390.000 €**

Ansprechpartner:  
Familie Ruggaber/ Bitzer

Rossentalstraße 122  
72461 Albstadt  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Grundstücksfläche	499,00 m²	Energieträger	Öl
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	9,00	Garagen	1
Wohnfläche	200,00 m²	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 499 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (+ Erweiterungsmöglichkeit durch Pachtoption) wurde 1962 erbaut und zuletzt 2016 modernisiert. Es bietet 9 Zimmer über 3 Etagen und somit viel Platz. Das Haus verfügt über ein Gäste-WC und ein Badezimmer. Eine Garage ist vorhanden und weitere Abstellmöglichkeiten. Das Haus ist nach Absprache verfügbar, und lässt viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

### Grundstücksbeschreibung

Hervorzuheben ist der liebevoll angelegte Garten, der durch ein geräumiges Gartenhaus ergänzt wird. Dieses eignet sich ideal als Rückzugsort, Hobbyraum oder Stauraum. Zusätzlich sind eine Garage sowie ein praktischer Anbau über der Garage vorhanden, der sich bestens zur Holzlagerung oder weiteren Nutzung eignet.

Hinter dem Haus wurde in Richtung Garten ein großer, überdachter Bereich erschlossen, der einem Wintergarten ähnelt. Dieser bietet zusätzlichen Raum für gemütliche Stunden – geschützt und gleichzeitig sehr praktisch.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, den Garten zu erweitern, da derzeit ein bestehendes Pachtverhältnis für eine angrenzende Fläche vorliegt. Diese Option eröffnet weiteres Potenzial für die Grundstücksgestaltung und eine Vergrößerung der Außenanlage.

### Gebäudemerkmale

Das Dach des Hauses wurde kürzlich vollständig erneuert und wärmeisoliert, was zu einer verbesserten Energieeffizienz und Langlebigkeit beiträgt. Ebenso wurden sämtliche Fenster durch moderne, isolierverglaste Modelle ersetzt, die einen guten Schallschutz und eine zeitgemäße Wärmedämmung bieten.

Die Innenräume befinden sich in einem soliden, gepflegten Zustand, entsprechen jedoch nicht mehr in allen Bereichen heutigen Wohnstandards. Eine Modernisierung nach individuellen Vorstellungen ermöglicht es, Grundriss, Ausstattung und Stil an persönliche Bedürfnisse anzupassen. Dadurch entsteht ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit für zukünftige Eigentümer.

Die vorhandene Bausubstanz ist stabil, sodass sich Renovierungen gezielt auf Komfort und Optik konzentrieren können.

Die Elektroinstallation ist teilweise nicht mehr aktuell. Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung, ergänzend ist ein Holzofen vorhanden. Für den weiteren Betrieb sind noch entsprechende Erneuerungsarbeiten am Kachelofen erforderlich.

Insgesamt bietet die Immobilie somit eine attraktive Kombination aus Substanz, Potenzial und Lagequalität.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller

## Lage

Die Lage ermöglicht eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie von Ärzten und Apotheken. Freizeitaktivitäten in der Natur und kulturelle Angebote sind in Albstadt ebenfalls vorhanden.

### Infrastruktur:

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



# Exposé - Galerie



Haus



Haus (Mitte) & Nachbarhäuser



# Exposé - Galerie



Vogelperspektive



Blick ins Rossental



# Exposé - Galerie



Rossental



Anbau, Garten und Gartenhaus



# Exposé - Galerie



Treppenaufgang & Eingang EG



1. OG (Wohnzimmer)



# Exposé - Galerie



1. OG (Stube)



Blick vom Balkon (1. OG Stube)



# Exposé - Galerie



Balkon (1. OG Stube)



1. OG Eingang vom Wintergarten



# Exposé - Galerie



1. OG (Schlafzimmer)



EG (Zimmer)

# Exposé - Galerie



1. OG (Küche)



1. OG (Gäste-WC)



# Exposé - Galerie



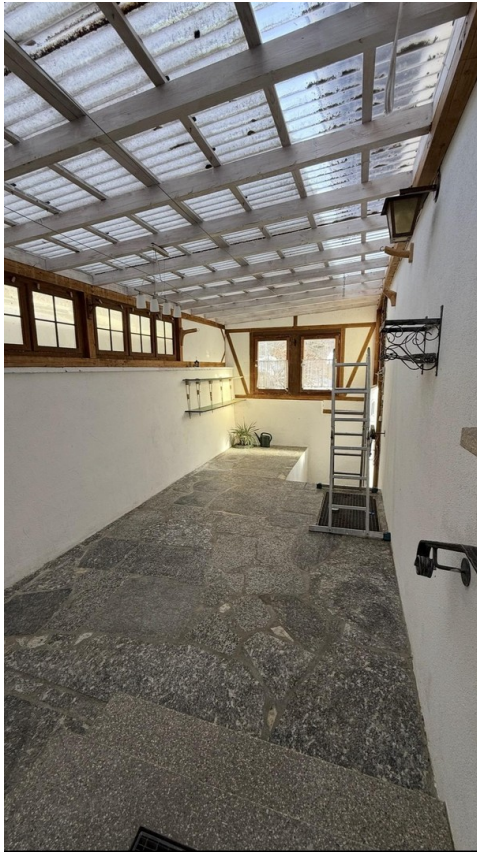
1. OG (Bad)



1. OG (Stube/ Wohnzimmer)



# Exposé - Galerie



Wintergarten



Garten & Gartenhaus



# Exposé - Galerie



Gartenhaus



Treppenaufgang ins 2. OG



2. OG (Zimmer)



# Exposé - Galerie



2. OG (Zimmer)



1. (OG Zimmer)



# Exposé - Galerie



2. OG (Bühne)



EG (Werkstatt)

## Exposé - Galerie



EG (Heizkeller)



EG (Zimmer)



# Exposé - Galerie



EG (Speisekammer)

# Exposé - Anhänge

## 1. Expose



# Großzügiges Einfamilienhaus in traumhafter Wohnlage

Rossentalstraße 122  
72461 Albstadt

HAUS ZUM SELBSTVERWIRKLICHEN



## Details

Einfamilienhaus

Natur pur

Wohnfläche: > 200 m<sup>2</sup>

Balkon

Grundstück: 499 m<sup>2</sup>

9 Zimmer  
+ weitere

zusätzliche Pachtoption

Baujahr 1962

Stellplätze

Dach (2016)

Fenster (2016)

Garten + Gartenhaus (mit Möglichkeit  
zur Vergrößerung durch Pacht)

Energieeffizienzklasse: folgt

Das große Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von über 200 m<sup>2</sup> bietet viel Platz auf drei Etagen und überzeugt durch seine idyllische Lage in einer ruhigen Wohngegend nahe Albstadt-Tailfingen.

Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von 449 m<sup>2</sup> und verfügt über neun Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – zur individuellen Gestaltung nach eigenen Vorstellungen.



# Großzügiges Einfamilienhaus in traumhafter Wohnlage

Rossentalstraße 122  
72461 Albstadt

HAUS ZUM SELBSTVERWIRKLICHEN

## Grundstücksbeschreibung

Hervorzuheben ist der liebevoll angelegte Garten, der durch ein geräumiges Gartenhaus ergänzt wird. Dieses eignet sich ideal als Rückzugsort, Hobbyraum oder Stauraum. Zusätzlich sind eine Garage sowie ein praktischer Anbau über der Garage vorhanden, der sich bestens zur Holzlagerung oder weiteren Nutzung eignet.

Hinter dem Haus wurde in Richtung Garten ein großer, überdachter Bereich erschlossen, der einem Wintergarten ähnelt. Dieser bietet zusätzlichen Raum für gemütliche Stunden – geschützt und gleichzeitig sehr praktisch.





# Großzügiges Einfamilienhaus in traumhafter Wohnlage

Rossentalstraße 122  
72461 Albstadt

HAUS ZUM SELBSTVERWIRKLICHEN

## Grundstücksbeschreibung

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, den Garten zu erweitern, da derzeit ein bestehendes Pachtverhältnis für eine angrenzende Fläche vorliegt. Diese Option eröffnet weiteres Potenzial für die Grundstücksgestaltung und eine Vergrößerung der Außenanlage. (Maße können leicht abweichen, soll nur zur Veranschaulichung der Grundstücksfläche dienen.)

Ohne Pachterweiterung



Gemarkung			
Truchteltingen			
Flur	Flurstück-Zähler	Flurstück-Nenner	Fläche (m²)
	782	6	499
Teilfläche 1 (499 m²)		Kontakt	
Fläche des Grundstücks (m²)		Bodenrichtwert je m²	
499		85,00 €	
Bodenrichtwert je m²:		85,00 €	
Wohnbaufläche			

Mit Pachterweiterung



# Großzügiges Einfamilienhaus in traumhafter Wohnlage

Rossentalstraße 122  
72461 Albstadt

HAUS ZUM SELBSTVERWIRKLICHEN

## Gebäude Merkmale

Das Dach des Hauses wurde kürzlich vollständig erneuert und wärmeisoliert, was zu einer verbesserten Energieeffizienz und Langlebigkeit beiträgt. Ebenso wurden sämtliche Fenster durch moderne, isolierverglaste Modelle ersetzt, die einen guten Schallschutz und eine zeitgemäße Wärmedämmung bieten.

Die Innenräume befinden sich in einem soliden, gepflegten Zustand, entsprechen jedoch nicht mehr in allen Bereichen heutigen Wohnstandards. Eine Modernisierung nach individuellen Vorstellungen ermöglicht es, Grundriss, Ausstattung und Stil an persönliche Bedürfnisse anzupassen. Dadurch entsteht ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit für zukünftige Eigentümer.

Die vorhandene Bausubstanz ist stabil und ausbaufähig, sodass sich Renovierungen gezielt auf Komfort und Optik konzentrieren können. Insgesamt bietet die Immobilie somit eine attraktive Kombination aus Substanz, Potenzial und Lagequalität.

Die Elektroinstallation ist teilweise nicht mehr aktuell. Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung, ergänzend ist ein Holzofen vorhanden. Für den weiteren Betrieb sind noch entsprechende Erneuerungsarbeiten am Kachelofen erforderlich.





# Großzügiges Einfamilienhaus in traumhafter Wohnlage

Rossentalstraße 122  
72461 Albstadt

HAUS ZUM SELBSTVERWIRKLICHEN

## Lage

Das Haus befindet sich in der Rossentalstraße 122 in Albstadt-Tailfingen, in einer besonders ruhigen und naturnahen Umgebung. Die Lage am Ortsrand bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Erholung. Umgeben von Wiesen, Bäumen und frischer Luft ist dies ein idealer Ort für alle, die Entschleunigung und Ruhe suchen, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Albstadt-Tailfingen mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischer Versorgung ist in wenigen Minuten erreichbar. Durch die gute Anbindung an die umliegenden Stadtteile und die verkehrsarme Umgebung eignet sich das Objekt sowohl für Familien als auch für Personen, die naturnahes Wohnen bevorzugen.





# Großzügiges Einfamilienhaus in traumhafter Wohnlage

Rossentalstraße 122  
72461 Albstadt

HAUS ZUM SELBSTVERWIRKLICHEN

## Weitere Eindrücke

