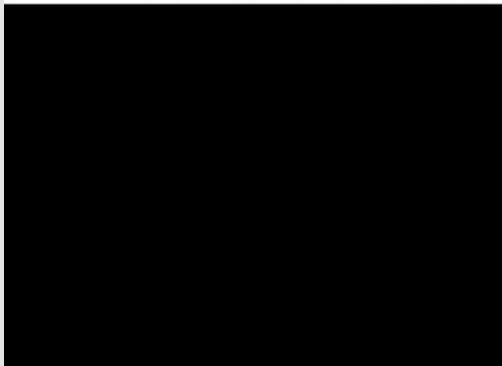
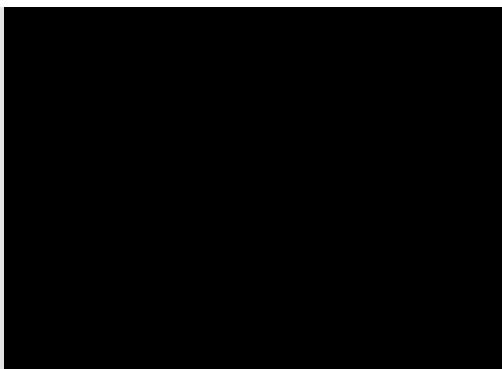


Exposé

Einfamilienhaus in Albstadt

**KFW-Effizienz Einfamilienhaus in NATUR +
AUSSCHT+TOPLAGE**



Objekt-Nr. OM-425543

Einfamilienhaus

Verkauf: **219.000 €**

72461 Albstadt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1961	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	629,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	132,00 m ²	Carports	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Stellplätze	5

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN

Privatverkauf maklerfrei

- + KFW-Energieeffizienz Maßnahmen z. T. schon ausgeführt .Dezentrale Wohnraumlüftung realisierbar
- + Neues Komplettdach mit 16cm Aufdachdämmung (U-Wert 0,14). PV-Vorbereitung (Süd), Schneestopper (Nord), Titanzink-Rinnen und Fallrohre NEU, Kaminverkleidung und Verwahrung mit Edelstahhhut NEU
- + Neue 3-fach verglaste Fenster mit zusätzlichem glas- und beschlagszeitigen Einbruchschutz und elektrischen Vorbau-Rolläden
- + Grosser Teil der Hauselektrikbasis NEU
- + Abdichtung + Isolierung Keller- / Sockelbereich mit 140mm XPS-Platten NEU
- + Regenabwasserkanäle AUSSEN NEU
- + Drainage mit Spülsschächten NEU
- + Abwasserkanäle INNEN NEU
- + 2 Garagen im Bestand + 3 geplant mit Genehmigung

Bitte alles vollständig durchlesen. Anschreiben werden nur mit Angabe des vollständigen Namens und Telefonnummer ernst genommen!

Das mit 30 cm Hohlblocksteinen in Massivbauweise errichtete, freistehende und teilsanierte Einfamilienhaus mit ELW , wurde 1961 begonnen.

Es steht auf einem herrlich gelegenen, 629qm2 großen und ruhigen Grundstück, exklusiv am Waldrand eines beliebten Truchtfinger Wohngebietes, am Ende einer kurzen Sackgasse.

Trotz naturnaher und leiser Lage, profitiert man von einer hervorragenden Infrastruktur :

Innerhalb 5 - 10 Minuten kann jedes Ladengeschäft und jeder Arzt in Albstadt erreicht werden

Man kann direkt vor die Haustür fahren, barrierefrei in die Hauptwohnung gelangen und auf dieser Ebene barrierefrei wohnen.

Das Objekt verfügt über:

- + Neues Dach mit 160mm PUR-Aufdachdämmung U-Wert 0,14. Inklusive anthrazitfarbene Braas Tonziegel, Mit Dachrinnen, Fallrohren, Kamiverkleidung, Edelstahlhut, PV-Träger -und Halter, sowie Schneestopper sind verlegt worden.

Das Dachgeschoss ist nun aufgrund des neuen Daches und seiner hervorragenden Dämmung ausbaufähig.

- + Kelleraussenwand und Sockel- / Fundamentbereich mit 2-K-Bitumen abgedichtet und XPS-N+F-Platten 140mm isoliert.
- + dreifachverglaste deutsche Qualitäts-Kunststofffenster neuester Generation mit elektrischen Rolläden, inklusive, höherem Glas- und beschlagseitigen Einbruchschutz sind vorhanden.
- + Regenabwasserkanäle aussen neu.
- + Abwasserkanal innen neu und aussen im Revisionsschacht zusammen mit dem Regenwasserkanal neu angeschlossen.
- + Ein genehmigter Bauplan samt Statik und Materialliste liegt für einen 64m2 Carport/ Garage und einen großen Eck-Balkon vor

- + Es gibt bereits 2 zusätzlich vorhandene Garagen, zu dieser führen in Leerrohren neuverlegte CAT7-Kabel, 5x16mm² und 3x2,5mm² NYY-J Kabel.
- + Neuer 3-fach Wasserverteiler mit Rückspülfilter, angeschlossen für das regelmäßige Spülen des Filters am neuen Abwassersystem.
- + Neu installierter und angeschlossener, in 16mm² verdrahteter Hager-Zählerschrank 4-reihig, PV- und Wärmepumpenfähig (vorinstalliert) im UG.
- + Im DG neuer Hager-Schrank 3-reihig für Strom- und Lichtkreis Installation EG und DG. Alle 5x16mm² Leitungen zu den Verteilern bereits UP / in Leerrohr verlegt und angeschlossen. Mehrere verlegte 50mm Leerohre führen vom DG in den Technikraum im Kellergeschoß wo der Zählerschrank hängt. In dieser Etage kommt das unterirdische Kabel des Energieversorgers in das Haus.
- + V4A Flachbanderder verlegt.

Durch oben genannte elektrotechnische Maßnahmen konnte von klassischer Nullung auf moderne Haus Elektrik umgestellt werden.

- + Innenräume entkernt und vorbereitet für FB-Heizung und frei planbaren, grundrissvariablen Ausbau

Ausstattung

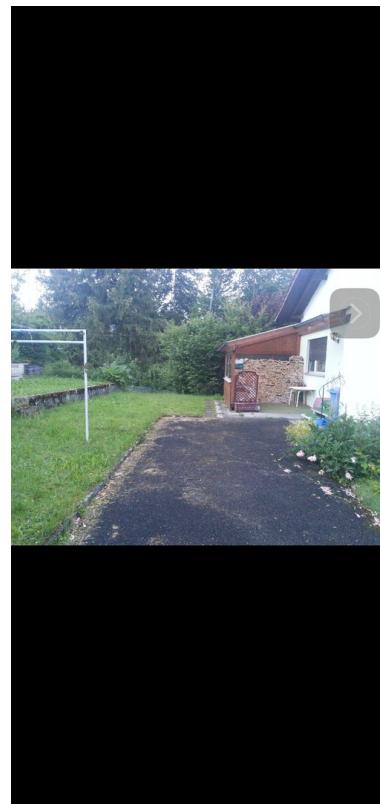
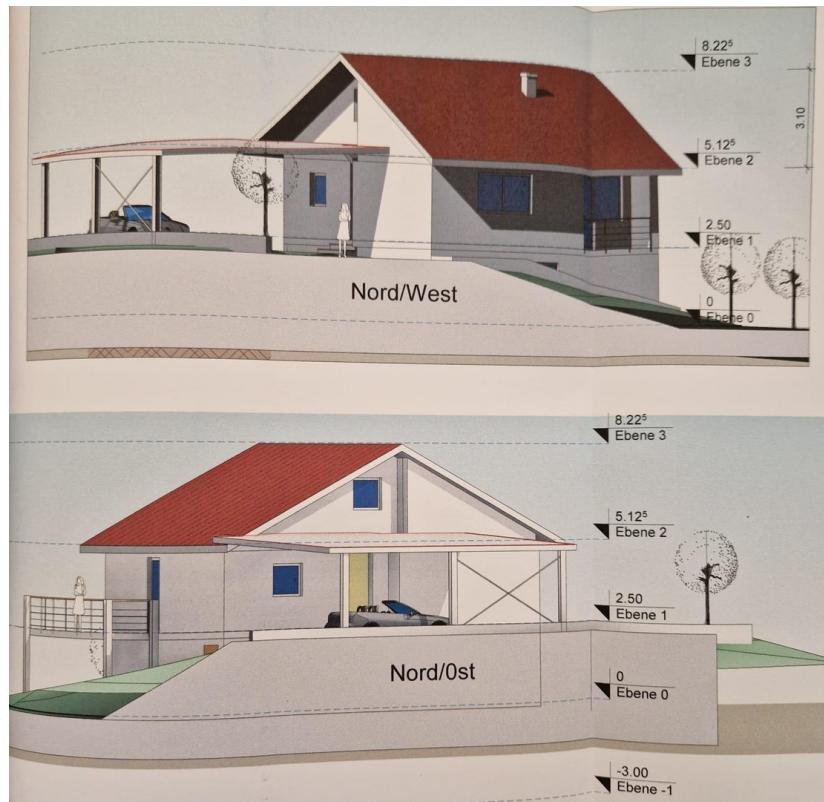
Weitere Ausstattung:
Garten, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

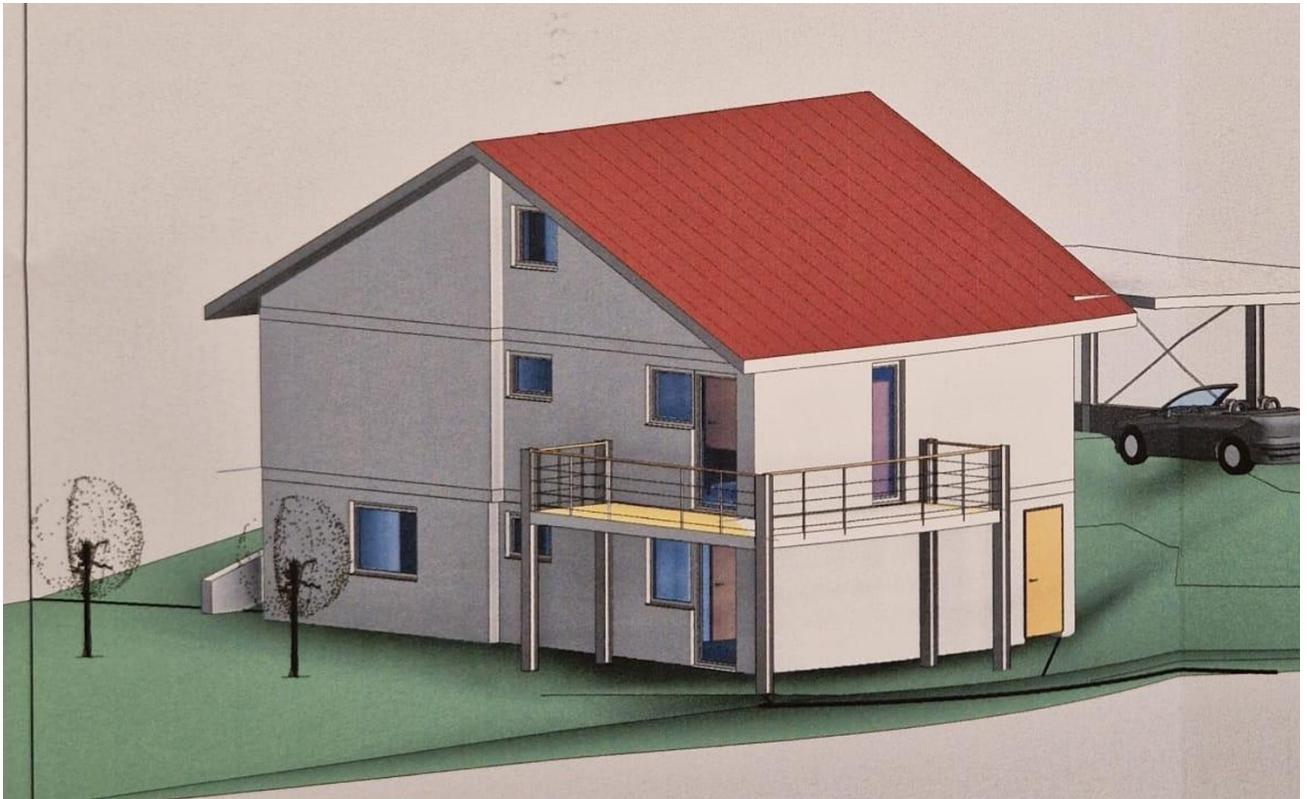
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

