

Exposé

Einfamilienhaus in Albstadt Neuwertiges Einfamilienhaus in Bestlage



Objekt-Nr. OM-443990

Einfamilienhaus

Verkauf: **679.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Öchsner

72459 Albstadt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahmedatum	01.08.2026
Grundstücksfläche	741,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	167,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	212,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das moderne Einfamilienhaus verfügt über einen Wohnkeller mit Tageslicht, ein wunderschönes Lichtkonzept, 2 Terrassen mit Südausrichtung und einem einzigartigen Blick auf den Gräbelesberg, einer hochwertigen Einbauküche, 2 Duschbädern, 2 Arbeitszimmern sowie 2 separaten Kinderzimmern. Es ist direkt bezugsfertig, lediglich 7 Jahre alt und besitzt einen Energieeffizienzausweis KfW 55. Das großzügige Grundstück weist eine große Rasenfläche für spielende Kinder, sowie einen Nutzgarten mit diversen Beeten und Obstbäumen auf. Der wunderschön angelegte Vorgarten ist ein besonderer Hingucker. Eine überbreite Garage, zwei Stellplätze sowie ein wunderschönes Gartenhaus (2025) lassen keine Wünsche offen.

Ausstattung

Haushersteller: Schwörer-Haus, Holzständerbauweise

Überbreite Garage: 700 x 358 x 259 cm plus 2 Stellplätze

Zimmer: 1 Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, 2 Duschbäder, 2 Arbeitszimmer, eine große Wohnküche mit Ess- und Wohnzimmer, 2 Kellerräume

Heizung: Luft-Luft-Wärmepumpe plus Kamin

Energiestandard: KfW 55

PV-Anlage: 9,9 kWp Anlage mit 9kWh Batterie inklusiver smarterer Wallbox zum Laden mit PV-Überschuss

Zisterne: 7000 l (mit 30 Jahre Garantie)

Weichwasseranlage: BWT-System

Im Preis enthalten sind die moderne Einbauküche, die Waschtische und zugehörigen Regale aus Eiche-Massiv, sowie das neue Gartenhaus. Auf Wunsch können der Speicherofen, die Garderobe auf Maß mit Sitzbank, das Hochbett im Kinderzimmer, die Holzverkleidung im Wohnzimmer aus Zirbenholz, sowie das Trampolin im Garten zusätzlich erworben werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Laufen ist ein Teilort von Albstadt im Herzen der schwäbischen Alb. Die Gräbelesbergstraße liegt in einem ruhigen Wohngebiet und enthält eine Sackgasse mit Waldnähe. Im Ort befinden sich ein neu gebauter Kindergarten (2021) und eine Grundschule, außerdem gibt es einen Bahnhof für Pendler nach Tübingen oder Stuttgart. Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Dieses Jahr beginnt der Bau des neuen Zentralklinikums Zollernalb im Nachbarort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	17,00 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Blick von der Holzterrasse

Exposé - Galerie



Südseite mit PV-Anlage



Büro EG



Büro EG

Exposé - Galerie



Gäste WC mit Dusche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Speicherofen



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Treppe aus Buchenholz



Eingangsbereich / Garderobe

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

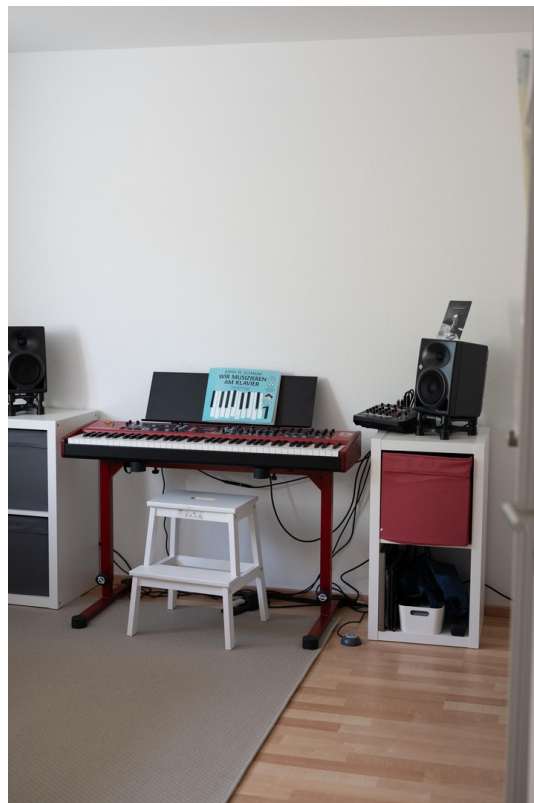


Technikraum

Exposé - Galerie



Batteriespeicher (erweiterbar)



Büro KG

Exposé - Galerie



Büro KG



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad mit Dusche

Exposé - Galerie

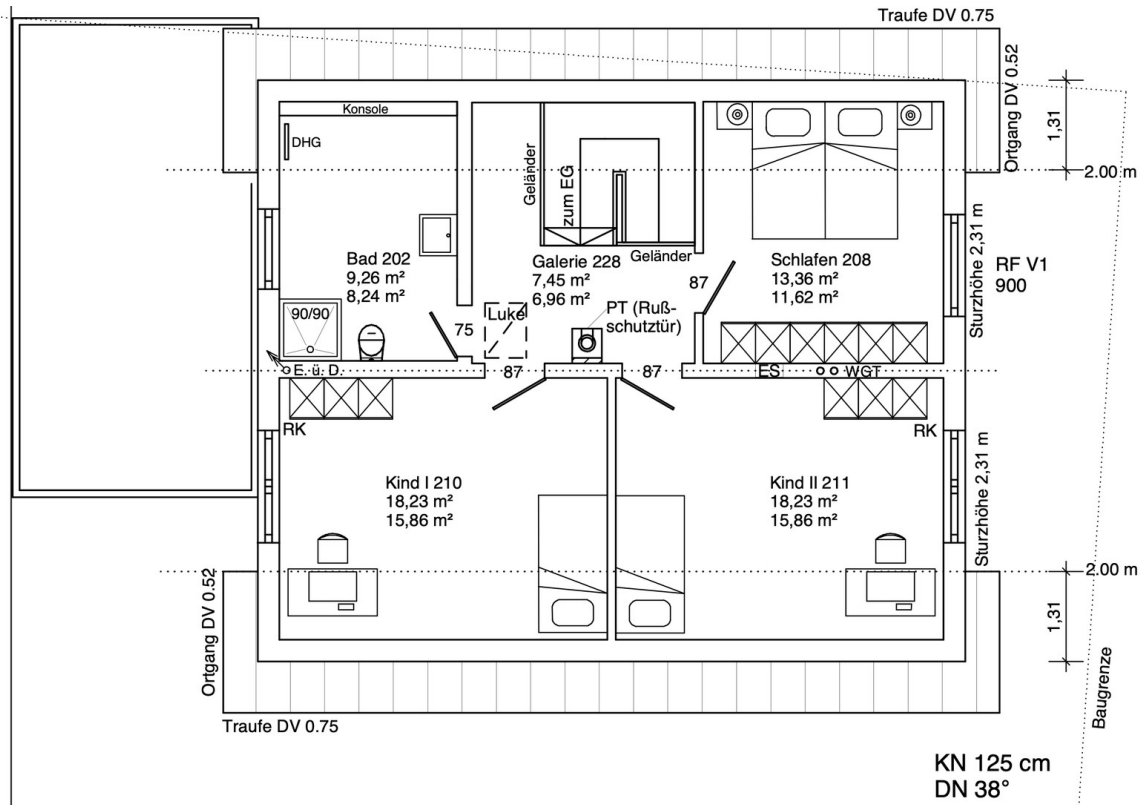


Bad mit Dusche

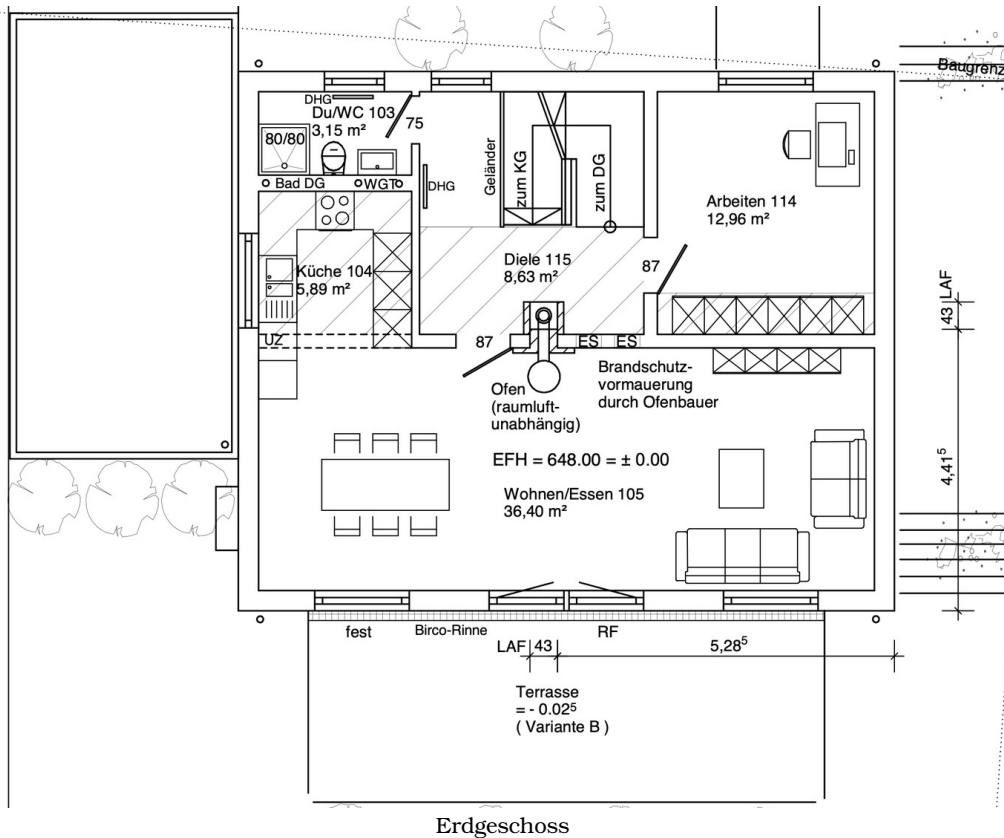


Bad mit Dusche

Exposé - Grundrisse

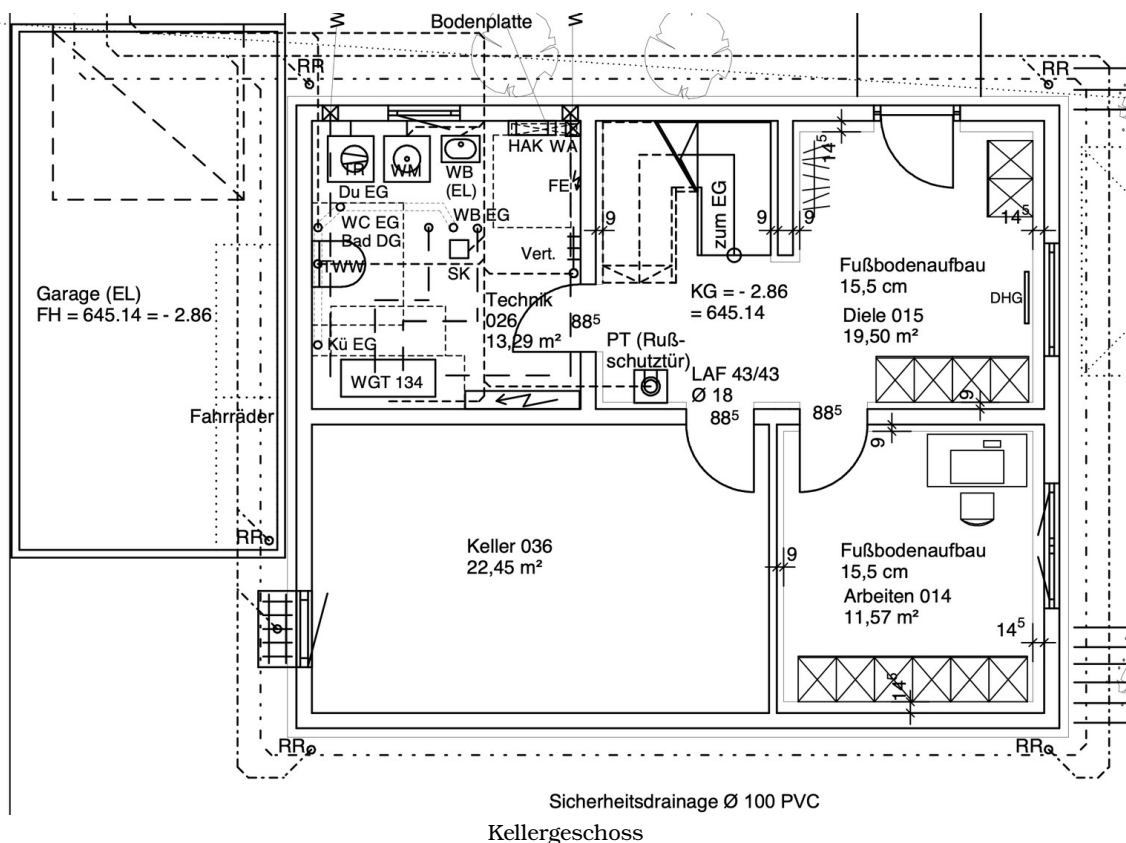


Dachgeschoss



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Sicherheitsdrainage Ø 100 PVC
Kellergeschoss