

Exposé

Einfamilienhaus in Albstadt

**Exklusives Einfamilienhaus in Albstadt-Ebingen –
neuwertig, Top-Lage, PV, Wärmepumpe & Doppelgarage**



Objekt-Nr. OM-445697

Einfamilienhaus

Verkauf: **829.000 €**

72458 Albstadt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2016	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	785,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	197,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	94,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus in begehrter Lage von Albstadt-Ebingen vereint neuwertigen Wohnkomfort, moderne Energieeffizienz und ein durchdachtes Raumkonzept zu einem stimmigen Gesamtpaket. Das in den Jahren 2016/2017 errichtete Haus präsentiert sich in einem äußerst gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand und bietet mit ca. 197 m² Wohnfläche sowie einem großzügigen Grundstück von 785 m² ideale Voraussetzungen für anspruchsvolles Familienwohnen. Die gesamte Grundfläche beträgt ca. 291 m².

Bereits auf den ersten Blick überzeugt die Immobilie durch ihre repräsentative, villenartige Wirkung, die hochwertige Ausführung und die vollständig angelegten Außenbereiche. Das Haus befindet sich in einer Top-Lage mit unmittelbarer Nähe zur Natur und bietet gleichzeitig ein attraktives Wohnumfeld in Albstadt-Ebingen.

Im Inneren erwartet Sie ein großzügiges und modernes Wohnkonzept mit viel Licht, Offenheit und hoher Alltagstauglichkeit. Das Erdgeschoss bildet mit Küche, Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Ergänzt wird diese Ebene durch eine Speisekammer, ein Arbeitszimmer sowie eine Gästetoilette. Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank sowie ein großzügiges Familienbad.

Besonders hervorzuheben ist das Untergeschoss mit Sichtkellercharakter. Neben Eingangsbereich mit Garderobe, Waschküche und Kellerraum steht hier ein großer beheizter Mehrzweckraum mit ca. 30 m² zur Verfügung, der in Verbindung mit dem eigenen Duschbad und WC einen echten Wohnwert bietet – ideal beispielsweise als Gäste-, Hobby-, Fitness- oder individueller Rückzugsbereich.

Auch technisch ist das Haus hervorragend aufgestellt. Eine 2025 vollständig erneuerte Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen sowie eine Photovoltaikanlage mit ca. 10 kWp und ca. 10 kWh Speicher aus dem Jahr 2023 sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort und ein überzeugendes Energiekonzept. Die Energieeffizienzklasse unterstreicht die Zukunftsfähigkeit der Immobilie.

Das große, vollständig eingefriedete Grundstück ist aufwendig und geschmackvoll angelegt. Insgesamt 3 großzügige Terrassen, ein Gartenhaus, eine Familiensauna sowie eine Outdoorküche schaffen ein besonderes Wohn- und Lebensgefühl mit hohem Freizeitwert. Eine massive Doppelgarage rundet dieses attraktive Angebot ab.

Insgesamt handelt es sich um ein seltenes Immobilienangebot für Käufer, die ein hochwertiges, sofort bezugsfertiges Zuhause in hervorragender Lage suchen – ohne Bauzeit, ohne Fertigstellungsrisiken und ohne zusätzlichen Aufwand für Außenanlagen oder Haustechnik.

Ausstattung

- Fertigstellung und Erstbezug 2017
- ca. 197 m² Wohnfläche
- 785 m² Grundstück
- 2,5 Geschosse
- Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen
- Wärmepumpe 2025 komplett erneuert
- Photovoltaikanlage mit ca 10 kWp
- ca. 10 kWh Batteriespeicher (Bj. 2023)
- offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- Speisekammer
- Arbeitszimmer

- Gäste-WC
- Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank
- 2 Kinderzimmer
- Familienbad
- beheizter Mehrzweckraum mit ca. 30 m²
- Duschbad/WC
- massive Doppelgarage
- 3 Terrassen
- Gartenhaus
- Familiensauna
- Outdoorküche
- vollständig angelegtes und eingefriedetes Grundstück

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer besonders attraktiven Wohnlage im Albstädter Stadtteil Ebingen – ruhig, familienfreundlich und mit hohem Freizeitwert. Das Haus liegt in einer Sackgasse und bietet dadurch ein angenehm geschütztes, verkehrsarmes Wohnumfeld, das insbesondere für Familien und alle, die Ruhe und Privatsphäre schätzen, sehr attraktiv ist.

Ein besonderer Vorzug dieser Lage ist die unmittelbare Nähe zur Natur. Spaziergänge, Wanderungen, Joggingrunden oder einfach entspannte Zeit im Grünen beginnen hier nahezu direkt vor der Haustür. Das gepflegte Wohnumfeld und die angenehme Nachbarschaft tragen zusätzlich zur hohen Wohnqualität bei.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer guten Infrastruktur im Stadtteil Ebingen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung sowie zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Damit verbindet die Lage auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit einer hohen Alltagstauglichkeit.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² _____
(oder: *Registriernummer wurde beantragt am ...*)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 12 kg/(m²a)

↓ Endenergiebedarf dieses Gebäudes

19 kWh/(m²a)

↑ Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

34 kWh/(m²a)

Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf		Anforderungswert 69 kWh/(m ² a)		<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Ist-Wert	34 kWh/(m ² a)	Anforderungswert	69 kWh/(m ² a)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599
Energetische Qualität der Gebäudehülle H _T		Anforderungswert 0,35 W/(m ² K)		<input type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
Ist-Wert	0,31 W/(m ² K)	Anforderungswert	0,35 W/(m ² K)	<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)		<input type="checkbox"/> eingehalten		

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

19 kWh/(m²a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Wärmepumpe	50 %
Art:	Deckungsanteil:
	0 %
	0 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfen Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: _____ kWh/(m²a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T: _____ W/(m²K)

Vergleichswerte Endenergie

7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

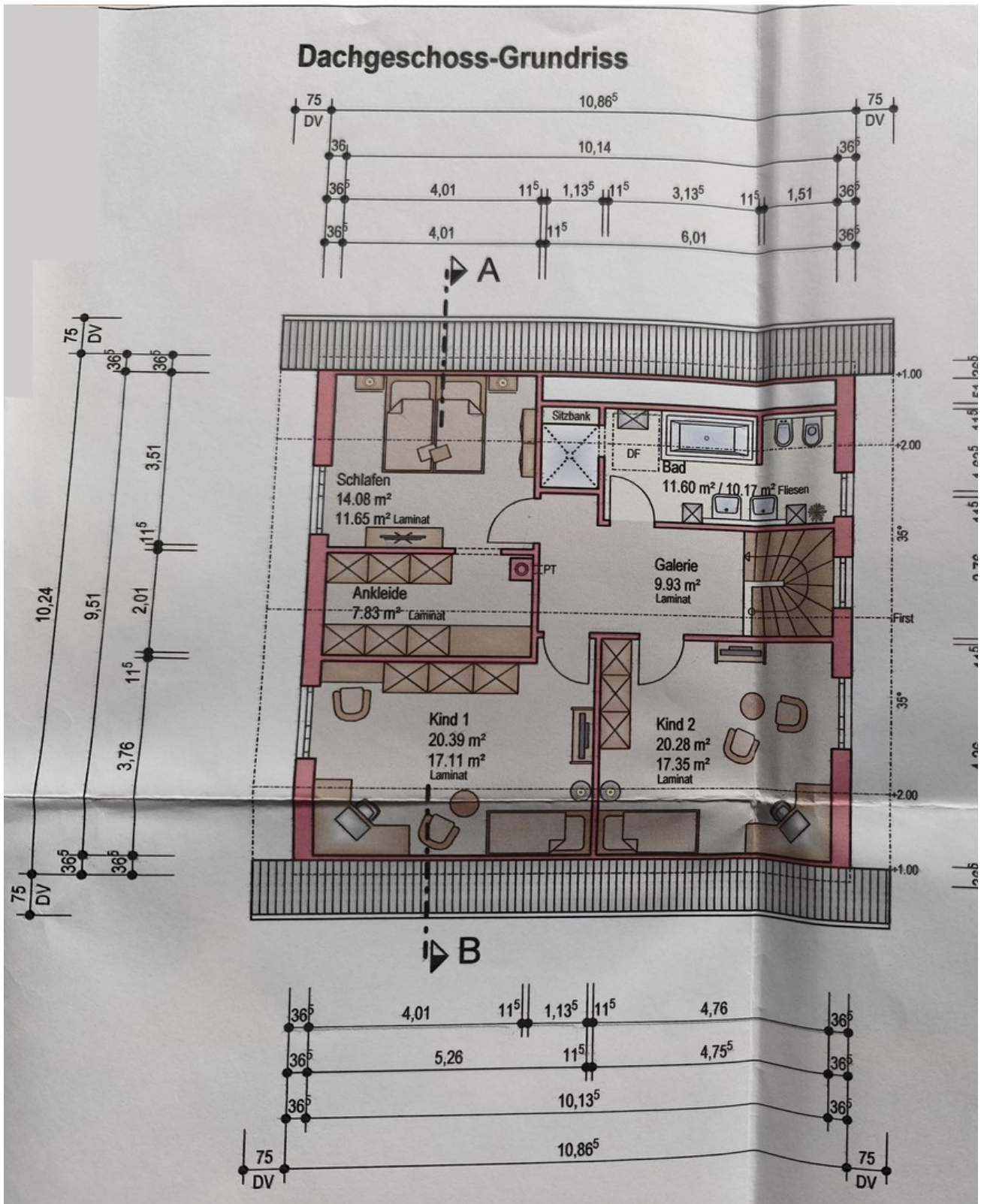
Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV ⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG ⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

