

Exposé

Maisonette in Albstadt

Frisch sanierte 4 Zi. Maisonette - Perfekt für Paare mit oder ohne ein Kind



Objekt-Nr. **OM-448859**

Maisonette

Vermietung: **875 € + NK**

Ansprechpartner:
Severin Pfister

Tailfinger Strasse 1
72459 Albstadt
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1995	Mietsicherheit	2.000 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	101,60 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	8,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	320 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	25 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vielen Dank für Ihr Interesse an dieser hochwertig und mit viel Liebe zum Detail sanierten 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung in 72459 Albstadt, welche sich perfekt für ein Paar mit oder ohne ein Kind eignet.

Bei Ihrer Kontaktanfrage erhalten Sie eine eigene Objektwebseite mit:

- Professionellem 4K Video mit Drohne
- 360° Rundgang mit digitaler Möblierung
- Rund 20 Innen und Aussen Fotos
- 3D Grundrisse
- Ausstattungen, Extras und Highlights

Diese Wohnung bietet Ihnen ein ganz besonderes Wohngefühl: Ruhig gelegen, umgeben von Natur und gleichzeitig mit einer durchdachten, modernen Ausstattung, die kaum Wünsche offen lässt.

Das absolute Highlight ist die obere Etage mit beeindruckender Panorama-Aussicht ins Grüne. Ob als grosszügiger Wohnbereich, Rückzugsort oder Schlafzimmer – hier entsteht ein einzigartiger Raum mit besonderer Atmosphäre, den man so nur selten findet.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder eine kleine Familie mit einem Kind, die Wert auf Qualität, Ruhe und ein gepflegtes Zuhause legen.

Die Raumaufteilung überzeugt mit zwei abgeschlossenen Schlafzimmern sowie einem zusätzlichen Zimmer, das sich perfekt als Büro, Ankleide oder Gästezimmer eignet. Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und lädt zum Wohlfühlen ein.

Im Zuge der umfassenden Sanierung wurden nahezu alle Bereiche modernisiert: neue Bodenbeläge, frisch gestaltete Wände und Decken, neue 3-fach verglaste Fenster sowie ein gedämmtes Dach. Auch Küche und Badezimmer wurden umfangreich modernisiert und mit neuen Geräten ausgestattet.

Die ruhige, angenehme Nachbarschaft sowie die direkte Nähe zur Natur schaffen eine hohe Lebensqualität. Spaziergänge im Grünen beginnen praktisch vor der Haustür. Gleichzeitig sind Balingen und Albstadt in nur ca. 10–15 Minuten bequem erreichbar.

Ein Kellerabteil, ein Parkplatz sowie ein eigener Waschturmplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

Die Vermietung erfolgt direkt vom Eigentümer – provisionsfrei.

Wir sind an einer langfristigen und angenehmen Vermietung interessiert.

Wenn Sie sich angesprochen fühlen, freuen wir uns sehr auf Ihre Anfrage und laden Sie herzlich zu einer Besichtigung ein.

Beste Grüße

S. Pfister

Ausstattung

Mehrfamilienhaus mit 7 Einheiten

Wohnung im 3. Obergeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss

Wohneinheit № 7

Baujahr 1995

Heizung erneuert 2018

Zustand: vollständig saniert / Erstbezug nach Sanierung

ca. 101 qm Wohnfläche zzgl. Balkon

4 Zimmer

2 abgeschlossene Schlafzimmer

1 zusätzliches Zimmer (Büro / Ankleide / Gäste)

großzügiger Wohn- und Essbereich

ausgebautes Dachgeschoss mit Panorama-Aussicht

obere Etage ideal als Wohn- oder Schlafbereich

Balkon mit schöner Aussicht ins Grüne

Sanierung & Innenausbau:

hochwertige Komplettisanierung

neue 3-fach verglaste Fenster

gedämmtes Dach

hochwertiger Vinylboden in allen Wohnräumen

Wände und Decken neu verputzt

moderne LED-Beleuchtung / Spots

neue Tür- und Fensterdichtungen

neue Türbeschläge

neue Steckdosen und Schalter

neue FI-Schutzschaltung (Elektrik erneuert)

Küche & Sanitär:

modernisierte Küche mit neuen Einbaugeräten (inkl. Garantie)

2 Tageslichtbäder

Bad mit Badewanne und Dusche

separates WC

moderne Sanitärausstattung

Weitere Ausstattung:

neue Heizkörper / effiziente Wärmeverteilung

sehr angenehmes Raumklima

Außenstellplatz vorhanden

Kellerabteil

eigener Waschturmplatz

Gebäude & Umfeld:

gepflegtes Mehrfamilienhaus

professionelle Hausverwaltung
ruhige und angenehme Nachbarschaft
naturnahe Lage mit hoher Lebensqualität
gute Anbindung Richtung Balingen & Albstadt

Fußboden:
Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Bei dieser Wohnung haben wir uns bewusst für eine hochwertige und überdurchschnittliche Sanierung entschieden – deutlich über dem Standard vieler vergleichbarer Angebote in der Region.

Unser Ziel war es nicht, „einfach nur zu renovieren“, sondern ein Zuhause zu schaffen, in dem man sich langfristig wohlfühlt und gerne lebt. Entsprechend wurde bei Materialien, Ausführung und Details großer Wert auf Qualität gelegt.

Uns ist besonders wichtig, ein langfristiges, angenehmes und respektvolles Mietverhältnis auf Augenhöhe aufzubauen. Wir suchen daher Mieter, die diese Wohnung genauso wertschätzen wie wir.

Hier erhalten Sie echte Qualität für Ihr Geld – sowohl in der Ausstattung als auch im gesamten Wohngefühl.

Die Vermietung erfolgt direkt vom Eigentümer – ohne Makler und provisionsfrei. Dadurch haben Sie einen direkten Ansprechpartner und eine unkomplizierte Kommunikation.

Wenn Sie sich von diesem Angebot angesprochen fühlen und Wert auf ein gepflegtes, hochwertiges Zuhause legen, freuen wir uns sehr über Ihre Anfrage.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven Wohnlage zwischen Albstadt und Balingen und vereint damit auf ideale Weise Ruhe, Natur und eine sehr gute Erreichbarkeit.

Beide Städte sind in nur ca. 10 bis 15 Minuten bequem erreichbar und bieten eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Restaurants sowie vielfältigen Dienstleistungsangeboten für den täglichen Bedarf.

Ein großer Vorteil ist die direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – eine Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnung und ermöglicht eine flexible Mobilität auch ohne Auto.

Das Wohnumfeld zeichnet sich durch ein gepflegtes und modernes Mehrfamilienhaus sowie eine sehr angenehme Nachbarschaft aus. Die ruhige Lage sorgt für ein entspanntes Wohnen fernab vom Trubel, während Sie gleichzeitig von kurzen Wegen in die Stadt profitieren.

Besonders hervorzuheben sind die zahlreichen Möglichkeiten zur Erholung direkt vor der Haustür: Spaziergänge im Grünen, Natur und frische Luft gehören hier zum Alltag. Die erhöhte Lage bietet zudem eine schöne Aussicht und schafft ein Wohngefühl mit hoher Lebensqualität.

Damit eignet sich dieser Standort ideal für alle, die die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Anbindung und naturnahem Umfeld schätzen.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Wohnung



Dachgeschoss