

Exposé

Einfamilienhaus in Albstadt Tailfingen

Hochwertiges Architektenhaus mit Wintergarten, Teich und 1.541 m² Grundstück in Albstadt-Tailfingen



Objekt-Nr. OM-450360

Einfamilienhaus

Verkauf: **810.000 €**

72461 Albstadt Tailfingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.541,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	151,40 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	259,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Holz	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In ruhiger, gewachsener Wohnlage von Albstadt-Tailfingen präsentiert sich dieses hochwertige, freistehende Architekten-Passivhaus als außergewöhnliches Zuhause für Menschen, die nicht einfach nur Wohnfläche suchen, sondern Architektur, Licht, Natur und Privatsphäre miteinander verbinden möchten.

Das im Jahr 2005 errichtete und 2015 mit neuer Fassade sanierte Haus überzeugt durch eine klare, moderne Formensprache, große Glasflächen und ein offen gestaltetes Wohnkonzept.

Bereits beim Betreten wird deutlich, dass hier mit Anspruch geplant wurde:

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich über breite Fensterflächen zum Garten, zur Terrasse und zum 2015 neu errichteten Wintergarten. Dadurch entsteht ein Wohngefühl, das hell, weit und zugleich sehr behaglich wirkt.

Ein besonderes architektonisches Element ist der markante, doppelseitige Kamin, der den Wohnbereich elegant zониert und gleichzeitig eine warme, wohnliche Atmosphäre schafft. Die offene Galerie im Obergeschoss, der Luftraum und die sichtbaren Blickachsen verleihen dem Haus zusätzliche Großzügigkeit und unterstreichen den besonderen Charakter.

Auch das Grundstück hebt dieses Objekt deutlich von klassischen Einfamilienhäusern ab. Auf ca. 1.541 m² ist eine parkähnliche Gartenlandschaft entstanden, die mit Teichanlage, Wegen, Gartenhaus, Rückzugsbereichen und viel Grün ein außergewöhnliches Maß an Lebensqualität bietet. Hier entsteht nicht nur ein Garten, sondern ein privater Außenraum mit Atmosphäre.

Das Haus bietet ca. 151,4 m² Wohnfläche, verteilt auf Erdgeschoss und Obergeschoss. Neben dem offenen Wohn-/Essbereich stehen weitere flexible Räume zur Verfügung, die sich ideal als Schlaf-, Gäste-, Kinder-, Arbeits- oder Hobbybereiche nutzen lassen. Das großzügige Badezimmer im Obergeschoss mit in Holz eingefasster Badewanne am Fenster, Blick ins Weite, Glasdusche sowie warmen Holzdetails wirkt wie eine private Wohlfühlzone.

Ergänzt wird das Objekt durch Wintergarten, Terrasse, Doppelgarage, Hauswirtschafts-/Technikbereich, Speisekammer und weitere praktische Nebenflächen. Die moderne Einbauküche wurde 2025 neu eingebaut.

Hinweis: Das Haus ist nicht unterkellert. Durch Garage, Technik-/Hauswirtschaftsbereich und weitere Nebenflächen stehen jedoch gut nutzbare Stau- und Funktionsbereiche zur Verfügung.

Ausstattung

Das Passivhaus verfügt über eine sehr gehobene und in vielen Bereichen durchdachte Ausstattung. Die Architektur ist geprägt von klaren Linien, großen Glasflächen, offenen Blickachsen und einem Wohnkonzept, das Licht, Raumwirkung und Behaglichkeit miteinander verbindet.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Bezug zu Terrasse, Wintergarten und Garten. Der markante doppelseitige Kamin setzt einen starken architektonischen Akzent und schafft zugleich eine wohnliche Atmosphäre. Die offene Galerie im Obergeschoss sowie der Luftraum verleihen dem Haus zusätzliche Weite.

Die Einbauküche wurde 2025 neu verbaut und ist sehr hochwertig abgerundet. Sie fügt sich offen in das Wohnkonzept ein und bleibt durch ihre Nähe zum Essbereich kommunikativ und alltagstauglich.

Das Badezimmer im Obergeschoss ist hochwertig gestaltet und bietet mit Badewanne, Glasdusche, großzügigem Waschtisch und warmen Holzdetails eine sehr angenehme, private Wellness-Atmosphäre. Weitere Räume im Obergeschoss und Erdgeschoss lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyräume nutzen.

Zur Ausstattung gehören außerdem ein Wintergarten, eine geschützte Terrasse, ein Hauswirtschafts-/Technikbereich, Speisekammer, Doppelgarage, 2 zusätzlichen Parkplätzen davor und mit Arbeits- bzw. Nutzfläche sowie weitere Nebenflächen. Die Fassade und der Wintergarten wurden vor rund zehn Jahren überarbeitet bzw. ergänzt.

Die PV-Anlage ist als zeitgemäßer Ausstattungsbestandteil vorhanden und unterstützt den energetischen Anspruch des Hauses. Weitere konkrete PV- und Energiedaten können bei Vorliegen der finalen Unterlagen ergänzt werden. Der Energieausweis befindet sich nach aktuellem Stand noch in Vorbereitung.

Das parkähnliche Grundstück mit Teichanlage, Gartenhaus, Wegen, Sitzbereichen und Rückzugsorten in einem kleinen Wäldchen ist ein besonderes Ausstattungsmerkmal dieses Objekts. Es bietet nicht nur Außenfläche, sondern echte Aufenthaltsqualität.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Objekt befindet sich in Albstadt-Tailfingen, in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit naturnahem Charakter. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaftsstruktur. Gerade diese Kombination aus Ruhe, Privatsphäre und guter Alltagstauglichkeit macht die Lage besonders attraktiv.

Albstadt-Tailfingen gehört zu den gefragten Wohnlagen auf der Schwäbischen Alb und bietet ein Umfeld, das Wohnen, Natur und Infrastruktur sinnvoll miteinander verbindet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld und sind je nach Ziel gut erreichbar. Gleichzeitig profitiert man von der Nähe zur Natur, zu Spazierwegen, Wiesen, Waldflächen und den typischen Landschaftsräumen der Alb.

Die Lage eignet sich besonders für Menschen, die ein ruhiges Zuhause mit hohem Erholungswert suchen, ohne vollständig auf die Vorteile einer gewachsenen Stadtstruktur verzichten zu wollen. Familien, Paare, Selbstständige oder Menschen mit Homeoffice-Wunsch finden hier ein Wohnumfeld, das Rückzug und Alltag angenehm verbindet.

Das Grundstück selbst ist ein wesentlicher Teil der Lagequalität. Durch die Größe, die leichte Hanglage, den parkähnlich angelegten Garten und die Ausrichtung entstehen geschützte Außenbereiche mit besonderer Atmosphäre. Der Blick ins Grüne, die Terrasse, der Wintergarten und die Gartenbereiche erweitern das Wohnen spürbar nach außen.

Albstadt bietet darüber hinaus eine reizvolle Verbindung aus Natur, Freizeit und regionaler Infrastruktur. Die Schwäbische Alb ist bekannt für ihre Höhenlagen, Ausblicke, Wanderwege und naturnahen Erholungsmöglichkeiten. Wer gerne ruhig, grün und dennoch angebunden lebt, findet hier einen Standort mit hoher Wohnqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Weitblick über Garten & Teich



Haus mit Wintergarten

Exposé - Galerie



Teich mit Gartenhaus



Moderne Hausansicht

Exposé - Galerie



Garten mit Teichanlage



Wintergarten Sitzbereich

Exposé - Galerie



Wohnen und Essen



Wohnbereich mit Gartenblick

Exposé - Galerie

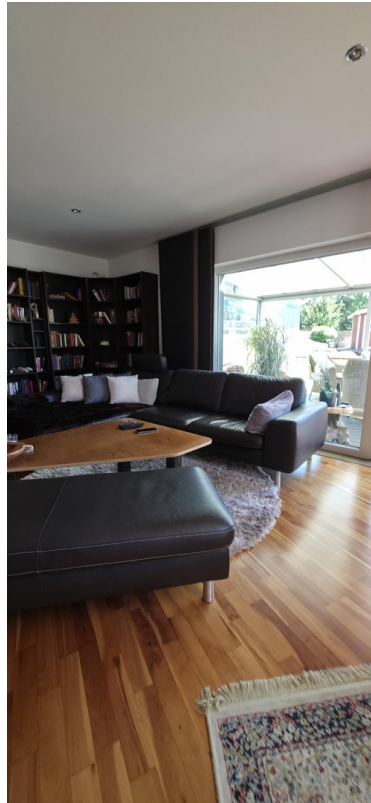


Kamin im Wohnbereich



Loungebereich

Exposé - Galerie



Wohnen mit Wintergarten



Heller, weiter Wohnbereich

Exposé - Galerie



Essen mit Galerie



Essbereich mit Gartenblick

Exposé - Galerie



Lichtdurchfluteter Essbereich



Offener Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Moderne Einbauküche, neu



Küche mit Gartenblick

Exposé - Galerie



Küche mit Holzdetails



Hochwertige Küchengeräte

Exposé - Galerie

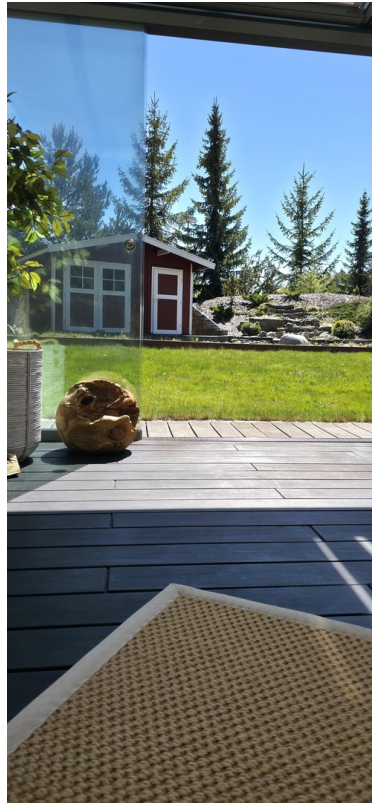


Gemütlicher Wintergarten

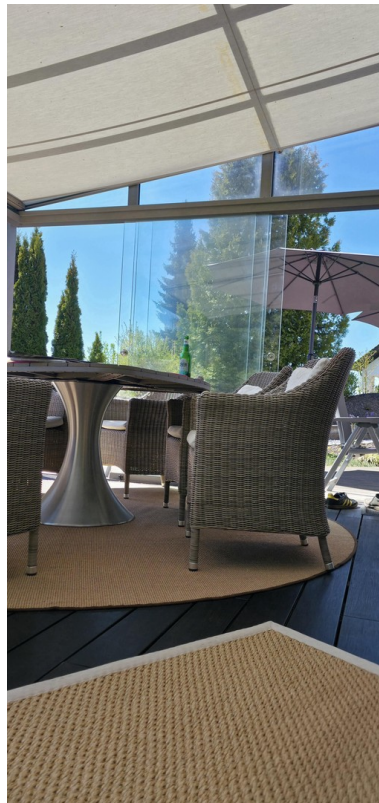


Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Terrasse am Garten

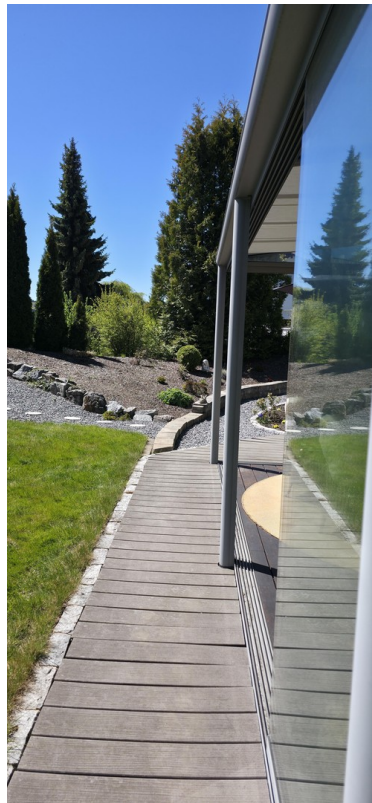


Geschützte Terrasse

Exposé - Galerie



Wintergarten als Wohnraum



Übergang zum Garten

Exposé - Galerie



Terrassenplatz



Freistehende Badewanne

Exposé - Galerie



Wanne am Fenster



Bad mit Dusche und WC

Exposé - Galerie



Glasdusche



Waschtisch mit Ablage

Exposé - Galerie



Helles Badezimmer



Großes Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafen mit Weitblick



Platz für große Schränke

Exposé - Galerie



Offene Galerie



Treppen- und Galeriebereich

Exposé - Galerie



Übergang zum weiteren Zimmer



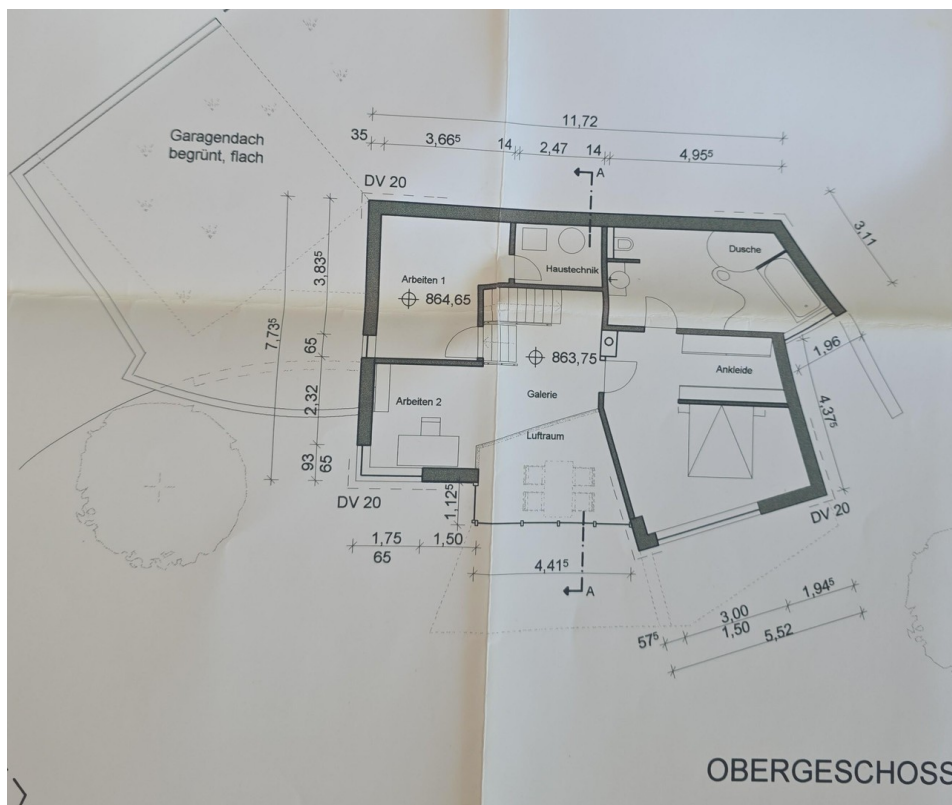
Offene Treppe

Exposé - Galerie

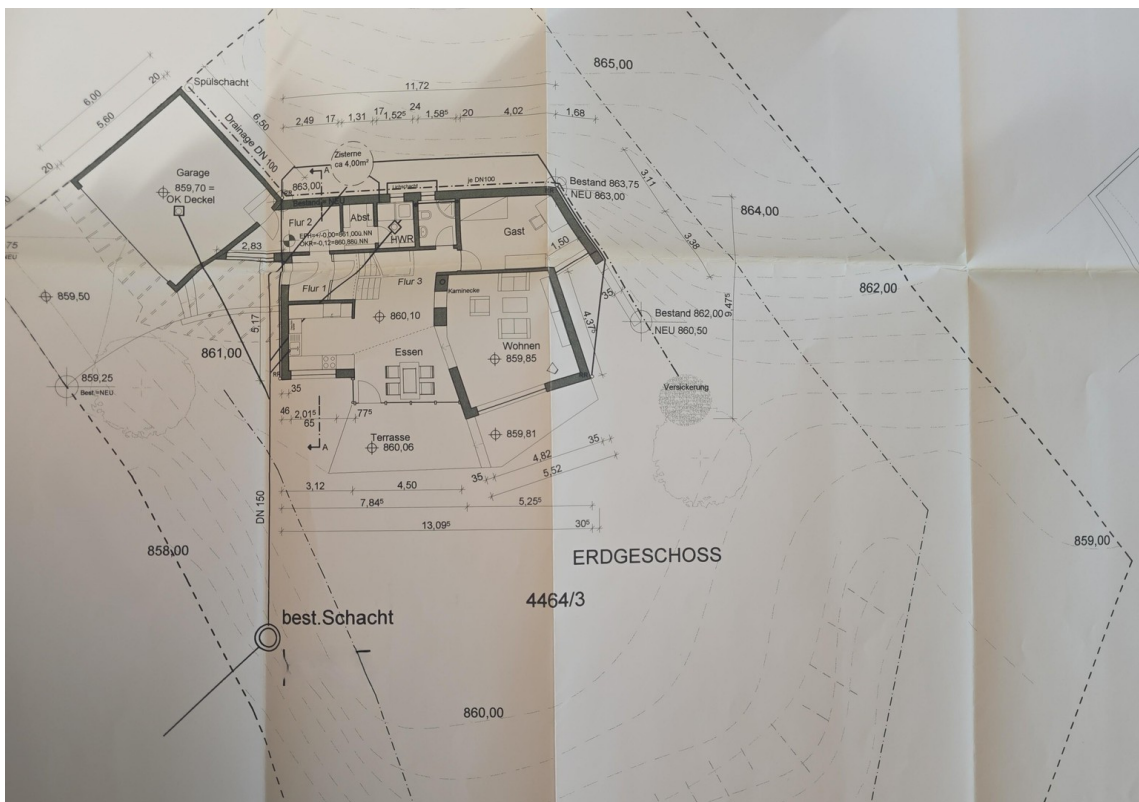


Kamin als Blickfang

Exposé - Grundrisse

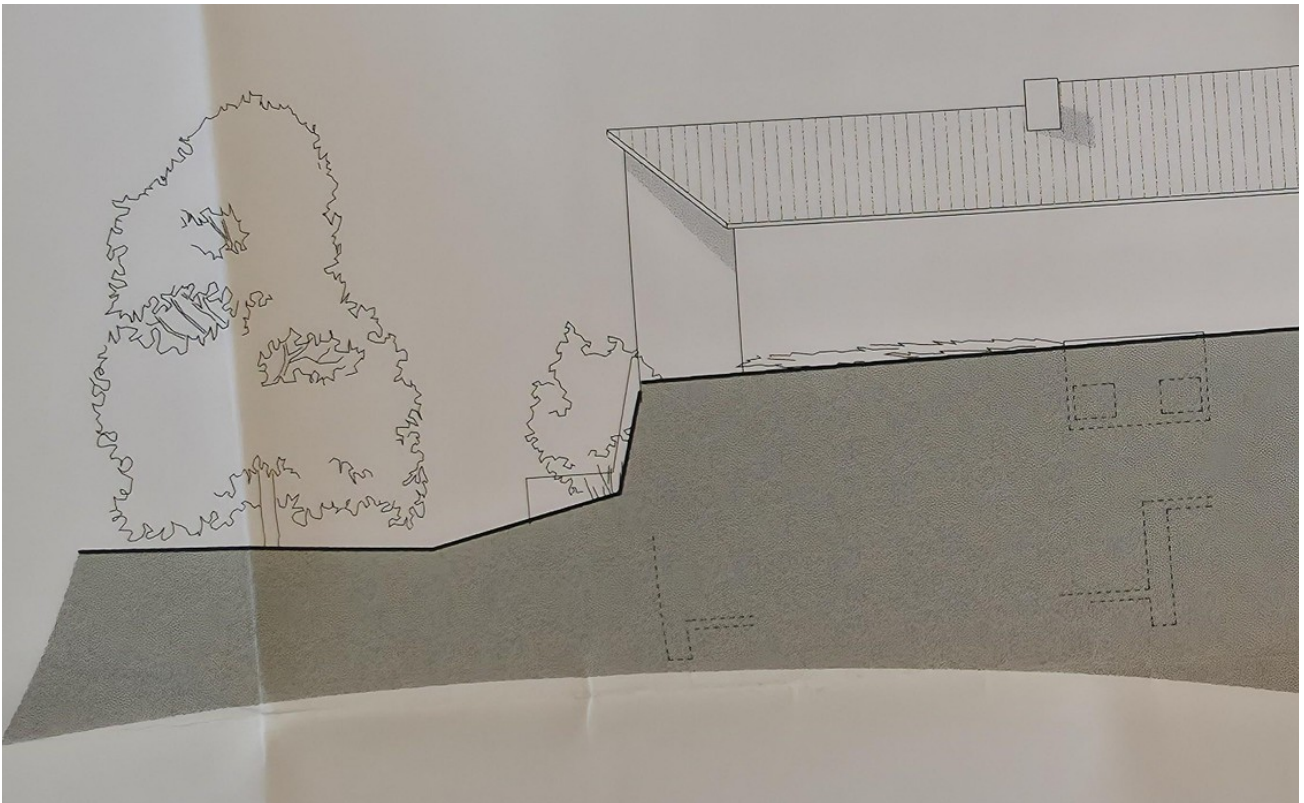
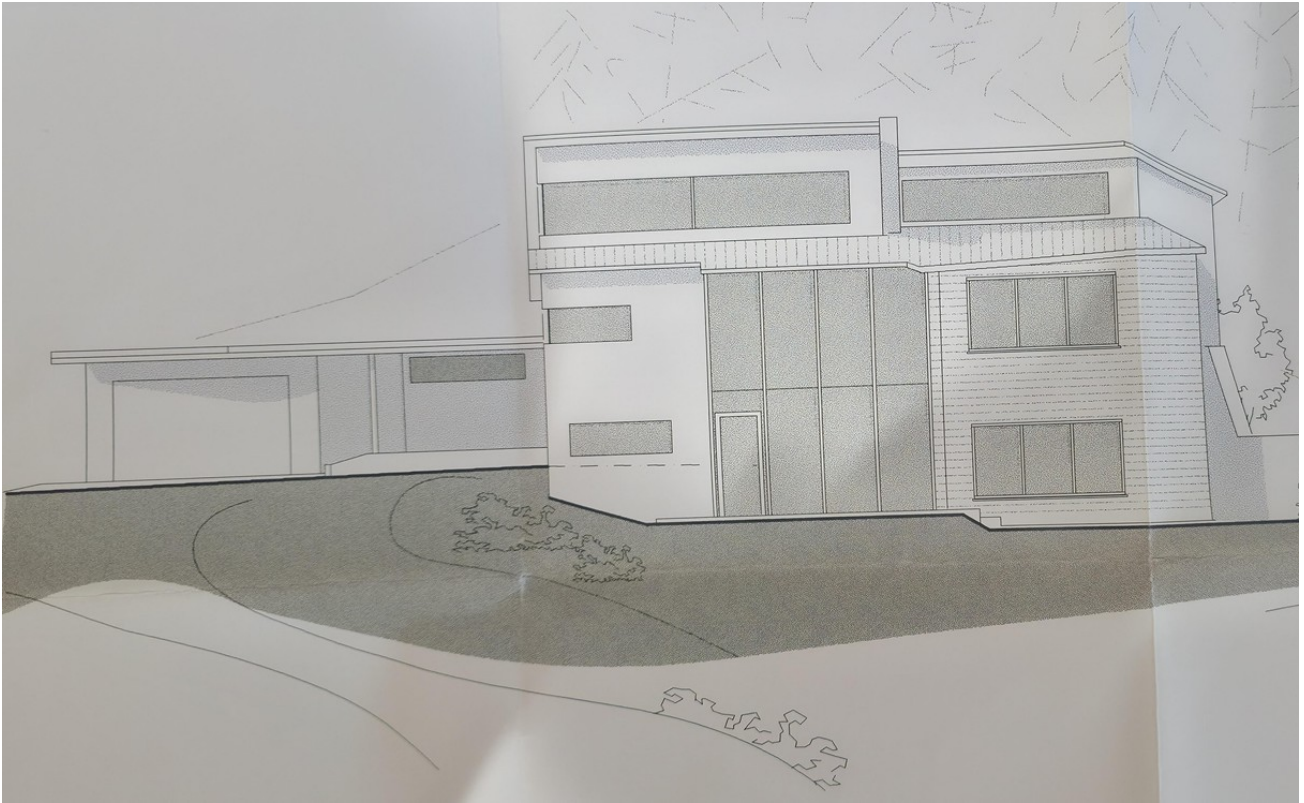


Erdgeschoss

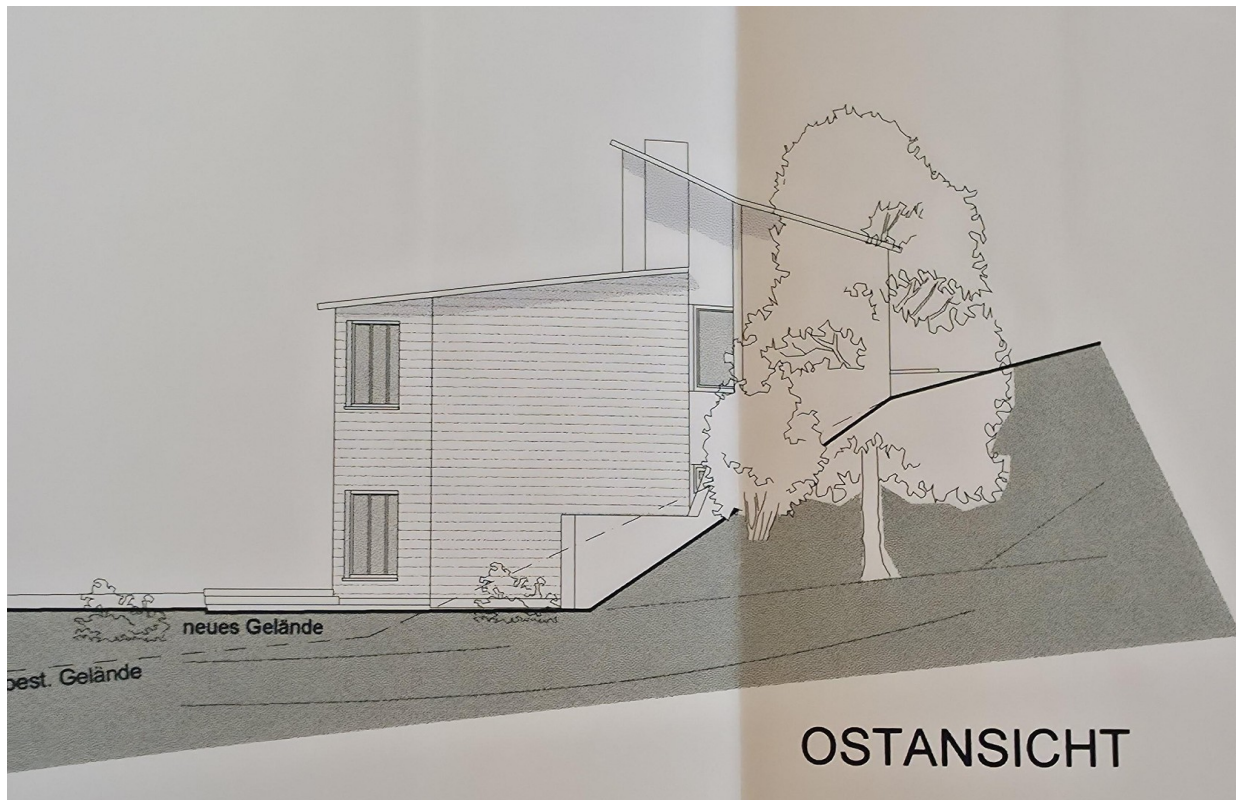
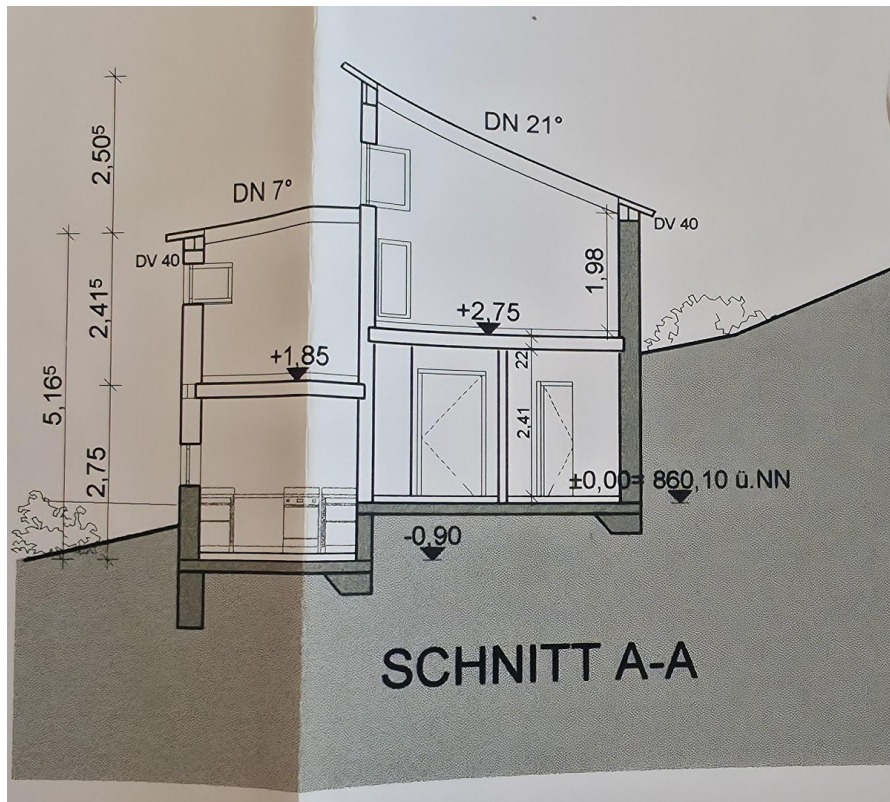


Obergeschoss

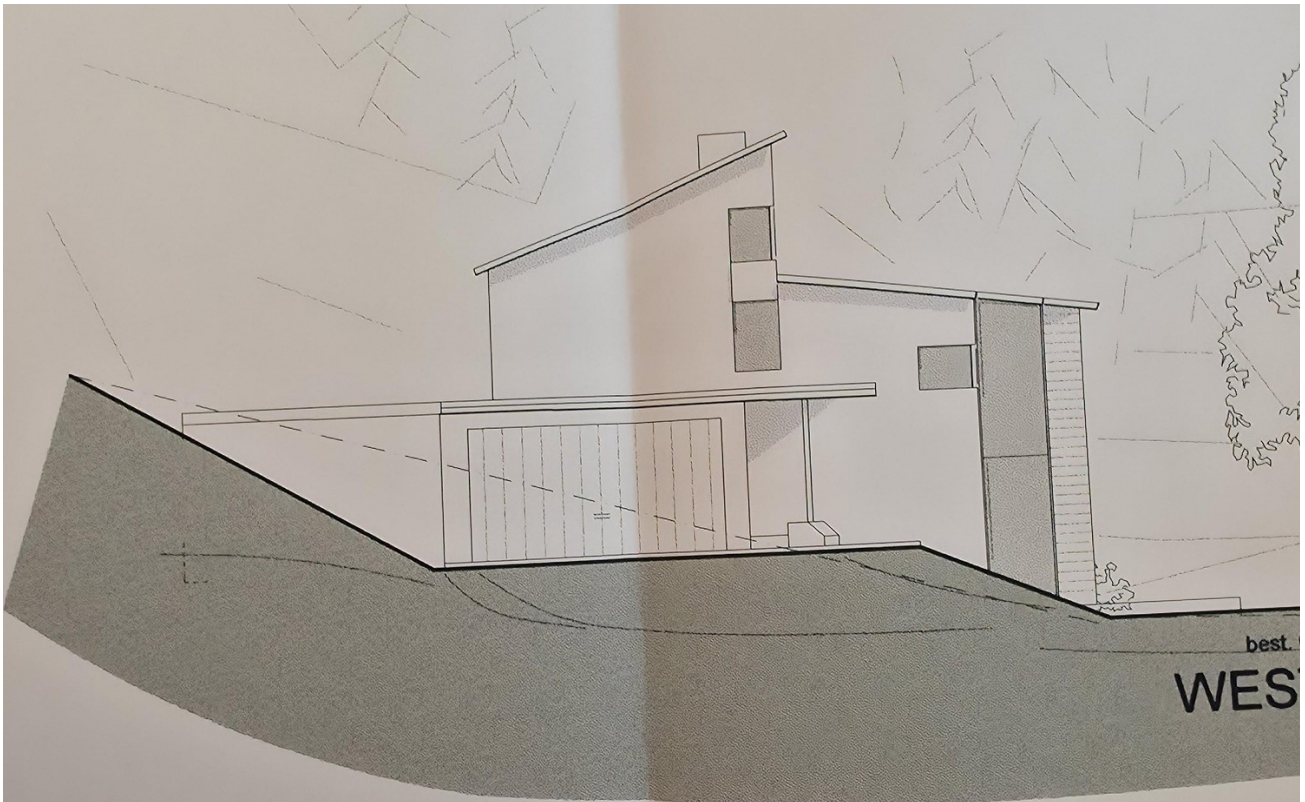
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

1. Eigenerzeugungsanlage des Einspeisers

Der Einspeiser betreibt eine Eigenerzeugungsanlage in der ~~KUNDE~~ in 72461 Albstadt bestehend aus einer Photovoltaikanlage mit einer maximalen Erzeugungsleistung von 2,730 kW. Die Erweiterung der Eigenerzeugungsanlage ist den ASW rechtzeitig anzuzeigen, um gegebenenfalls den Anschluss an das ASW – Netz zu verstärken. Eine Erweiterung macht eine Änderung dieser Vereinbarung erforderlich.

Der Einspeiser sichert zu, dass die eingespeiste Energie ausschließlich in der vorstehend beschriebenen Anlage erzeugt wird. Auf Anforderung wird der Einspeiser dies den ASW nachweisen. Entsprechende Nachweise wird der Einspeiser hinsichtlich der Umstände erbringen, die für die Festlegung der Vergütung von Bedeutung sind.

2. Messung

Die Messeinrichtung besteht aus einem separaten Eintarifzähler für die Einspeisung und ist Eigentum des Kunden.

Die Messung erfolgt in 230/ 400 Volt.

3. Stromeinspeisung, Eigentumsgrenze

Der Einspeiser speist die elektrische Energie mit einer Spannung von 230/ 400 Volt und einer Frequenz von etwa 50 Hz in das Netz der ASW ein. Die ASW sind bereit, die elektrische Energie aus der Eigenerzeugungsanlage des Einspeisers nach Maßgabe des Gesetzes für den Vorrang erneuerbarer Energien (EEG) in der jeweils gültigen Fassung in ihr Netz aufzunehmen.

Als Eigentumsgrenze innerhalb der Übergabestelle sind die Eingangsklemmen der Hausanschluss-Sicherung vereinbart.