

# Exposé

## Einfamilienhaus in Allmersbach im Tal

### Außergewöhnliches Architektenhaus mit Loft-Charakter und hochwertigem Wohnkonzept auf drei Ebenen



Objekt-Nr. OM-460117

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:  
Bernhard Simchen

71573 Allmersbach im Tal  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	474,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	4,50	Garagen	1
Wohnfläche	182,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Außergewöhnliches Architektenhaus mit Loft-Charakter und hochwertigem Wohnkonzept auf drei Ebenen

Dieses exklusive Einfamilienhaus vereint modernes Design, außergewöhnliche Raumwirkung und durchdachte Funktionalität zu einem Zuhause mit besonderem Charakter. Auf drei Ebenen erwartet Sie ein stilvolles Wohnkonzept für Menschen mit Anspruch an Qualität, Komfort und Individualität.

Bereits beim Betreten überzeugt das Haus mit klarer Architektur, hochwertigen Materialien und elegantem Ambiente. Edle Bodenbeläge, Naturstein-Elemente, Edelstahl-Details sowie venezianischer Stuck im Eingangsbereich unterstreichen den gehobenen Gesamteindruck.

Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses. Hier verbinden sich Wohnen, Essen und Kochen zu einem offenen, repräsentativen Lebensbereich mit angenehmer Großzügigkeit. Die moderne Küche mit Inselcharakter bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsame Kochabende und geselliges Beisammensein. Ein weiteres Zimmer wird derzeit als Büro genutzt und eignet sich ebenso ideal als Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice. Das moderne Badezimmer wurde erst vor zwei Monaten mit hochwertiger Granitplatte und stilvollem Aufsatzwaschbecken erneuert. Im gesamten Erdgeschoss sorgt Fußbodenheizung mit separaten Steuerungen für angenehmen Wohnkomfort. Ein besonderes Highlight ist die aufwendig gestaltete Decke im Wohn- und Essbereich mit venezianischem Stuck.

Im Obergeschoss befindet sich die beeindruckende Loft-Ebene mit offenem Schlafbereich, integrierter Ankleide und direktem Zugang zum großzügigen Balkon. Das stilvolle Tageslichtbad verfügt über Badewanne, neue Granitplatte und modernes Aufsatzwaschbecken – ebenfalls erst vor zwei Monaten erneuert. Eine vor vier Jahren installierte Klimaanlage sorgt für angenehme Temperaturen. Auch hier ist im gesamten Bereich Fußbodenheizung mit separater Steuerung verbaut.

Das Untergeschoss präsentiert sich nicht als klassischer Keller, sondern als vollwertige Zusatzebene mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Hier befinden sich weitere großzügige Räume, ein modernes Bad, Hauswirtschaftsbereich sowie viel Stauraum – ideal als Gästebereich, Fitnessraum, Homeoffice oder Rückzugsort.

Ein praktischer Wäscheschacht über mehrere Etagen führt direkt in den Hauswirtschaftsbereich.

Auch der Außenbereich überzeugt: Die Terrasse lädt zum Entspannen ein und verfügt über eine elektrische, beleuchtete Markise. Hochwertige Elemente aus rostfreiem Edelstahl sowie die gepflegte Außenanlage runden den exklusiven Eindruck ab. Sämtliche Rollläden im Haus sind elektrisch betrieben und bieten zusätzlichen Komfort im Alltag.

Highlights auf einen Blick:

- \* außergewöhnliches Architektenhaus mit Loft-Charakter
- \* hochwertiges Wohnkonzept auf drei Ebenen
- \* offener Wohn-/Essbereich
- \* venezianischer Stuck im Wohnbereich und Eingangsbereich
- \* moderne Küche mit Insel
- \* zusätzliches Zimmer im EG (Büro/Kinderzimmer/Gast)
- \* mehrere stilvolle Bäder
- \* neue Granitplatten mit Aufsatzwaschbecken in EG und OG
- \* Fußbodenheizung im gesamten EG und OG, separat steuerbar
- \* elektrische Rollläden im gesamten Haus

- \* Loft-Suite im OG mit Balkon
- \* Bad im OG mit Badewanne
- \* Klimaanlage im OG
- \* voll nutzbares Untergeschoss mit Bad
- \* Wäscheschacht über mehrere Etagen
- \* elektrische Markise mit Beleuchtung
- \* Edelstahl-Elemente in der Außenanlage

Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen – stilvoll, großzügig und mit außergewöhnlicher Ausstrahlung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Lage

Allmersbach im Tal: Idyllische Lage mit hohem Erholungswert

Am Rande des Schwäbischen Waldes liegt, umrahmt von bewaldeten Hügeln, die Gemeinde Allmersbach im Tal. Der gewachsene Wohnort kann auf eine lange Geschichte zurückblicken: Der Fund eines großen Steinbeils lässt auf eine jungsteinzeitliche Besiedlung schließen. Seither hat sich freilich viel getan: Die 5.019 Einwohner der Gemeinde schätzen nicht nur die unzähligen idyllischen Wanderwege, sondern auch die gute Infrastruktur. Von A wie Autohaus bis Z wie Zahnarzt kann sich die regionale Versorgung der Einwohner sehen lassen: Ein Allgemeinmediziner, eine Apotheke sowie einige Geschäfte und ein Supermarkt stellen die Versorgung sicher.

Familien mit Kindern profitieren von Kindergärten und der Kindertagesstätte, die eine Betreuung der

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

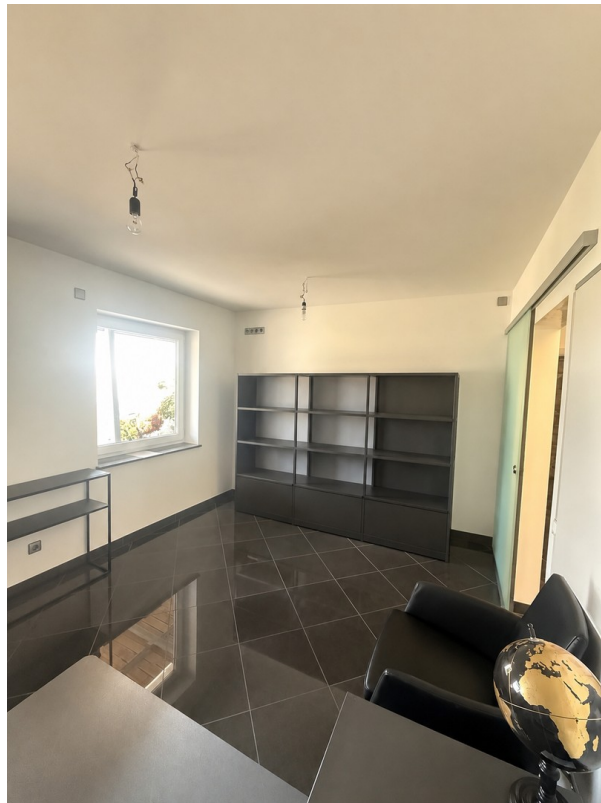
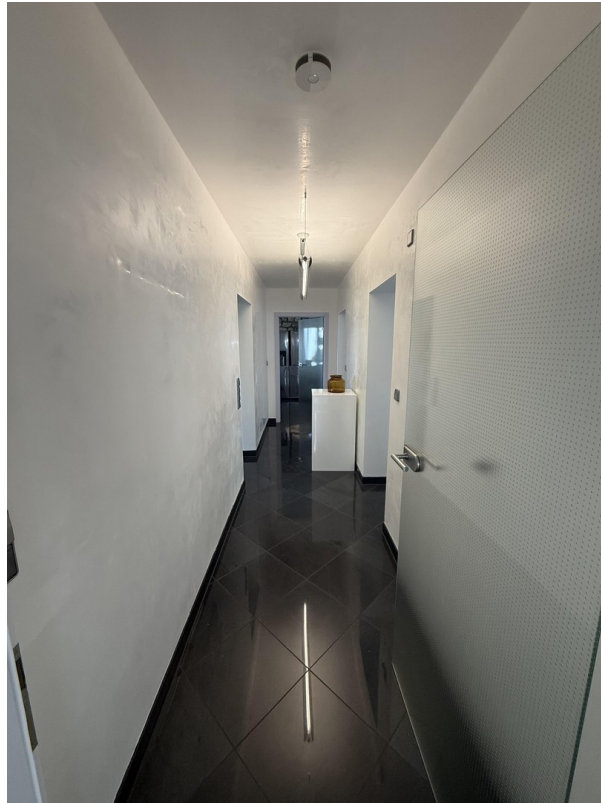


Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Grundriss



unverbindliche Illustration

Exposéplan, nicht maßstäblich

Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



unverbindliche Illustration

Exposéplan, nicht maß

Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



unverbindliche Illustration

Exposéplan, nicht maßstäblich

Untergeschoss