

Exposé

Reihenhaus in Albruck

Reihenhaus mit Garten, Terrasse und viel Potenzial in ruhiger Lage von Albruck



Objekt-Nr. OM-472899

Reihenhaus

Verkauf: **259.000 €**

Ansprechpartner:
Dominic Fetscher

79774 Albruck
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	167,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	113,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	89,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Reihenhaus in ruhiger Wohnlage von Albrück bietet die ideale Grundlage für alle, die ein Eigenheim nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Mit ca. 113 m² Wohnfläche, einem sonnigen Garten, einer großzügigen Terrasse und einem durchdachten Grundriss eignet sich das Haus hervorragend für Paare oder Familien.

Im Erdgeschoss befindet sich ein helles Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die angrenzende Küche sowie ein Gäste-WC ergänzen diese Ebene sinnvoll.

Das Obergeschoss bietet drei gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Untergeschoss mit direktem Gartenzugang. Der vorhandene Partyraum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Hobbyraum, Homeoffice oder Gästebereich. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen großen Vorratsraum sowie den großzügigen Dachboden mit viel zusätzlicher Nutzfläche.

Ein weiterer Pluspunkt ist die bereits erneuerte Gas-Zentralheizung (Baujahr ca. 2007), sodass eine wesentliche Investition bereits erfolgt ist.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand, entspricht jedoch in Teilen nicht mehr dem heutigen Ausstattungsstandard und bietet dadurch viel Gestaltungsspielraum für eine individuelle Modernisierung nach den eigenen Vorstellungen.

Ausstattung

-ca. 113 m² Wohnfläche

-167 m² Grundstück

-sonnige Terrasse mit Garten

-helles Wohnzimmer mit Terrassenzugang

-drei Zimmer im Obergeschoss

-großzügiges Untergeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

-großer Dachboden als zusätzliche Nutzfläche

-Gas-Zentralheizung (ca. Baujahr 2007)

-zwei Stellplätze direkt vor dem Haus

-ruhige Wohnlage in einer 30er-Zone

-Bahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Schule in kurzer Entfernung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Ein ausführliches Exposé mit Grundrissen, Wohnflächenberechnung sowie weiteren Informationen stellen wir Ihnen gerne nach Kontaktaufnahme zur Verfügung.

Besichtigungstermine sind nach Absprache möglich.

Lage

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße in Albbbruck. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule, Bahnhof sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Auch das geplante Kreiskrankenhaus befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	270,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Vorderansicht mit Stellplätzen

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Zugang Terrasse



Wohnzimmer weitere Perspektive

Exposé - Galerie



Garten



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Gas-Zentralheizung

Exposé - Galerie



Vorratsraum

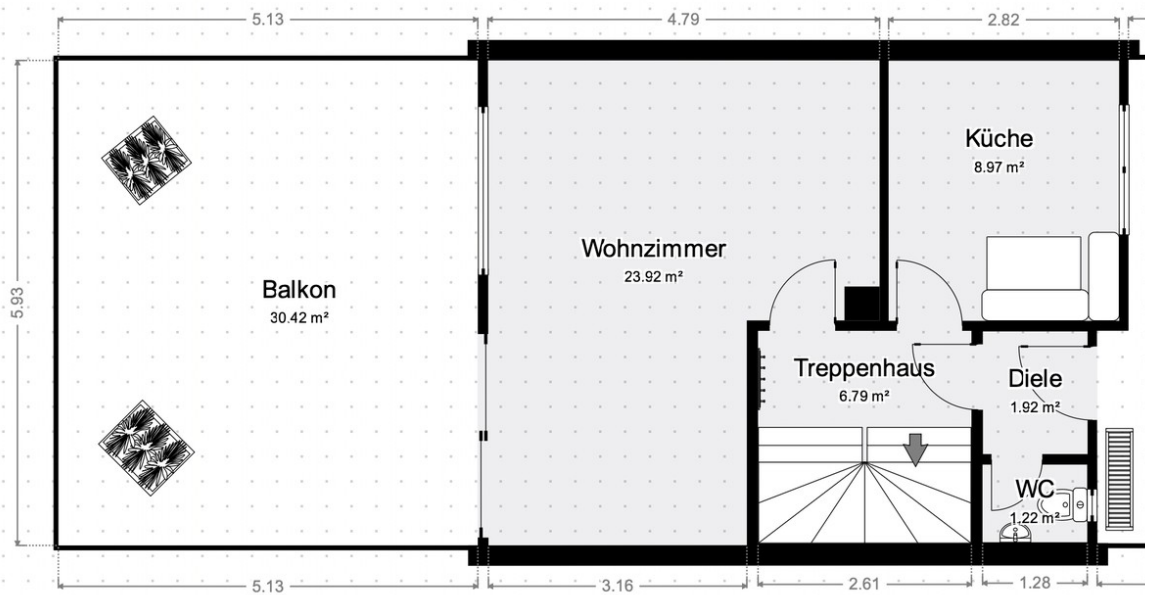


Partyraum im Untergeschoss



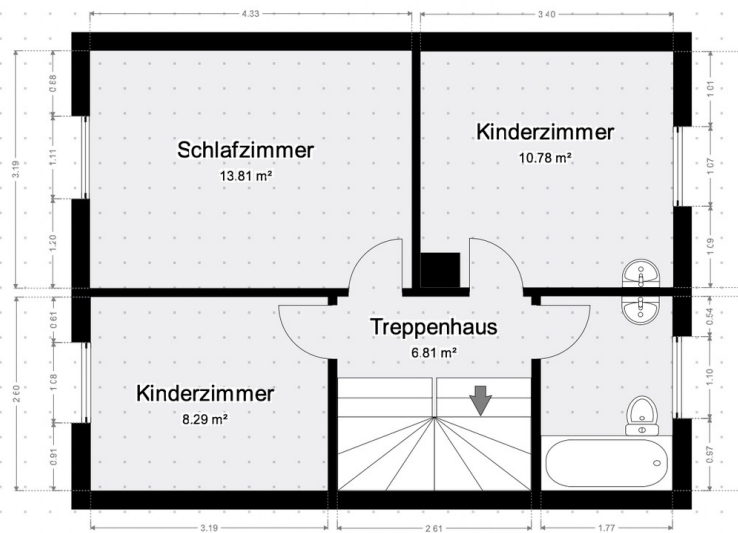
Speicher / Dachboden

Exposé - Grundrisse



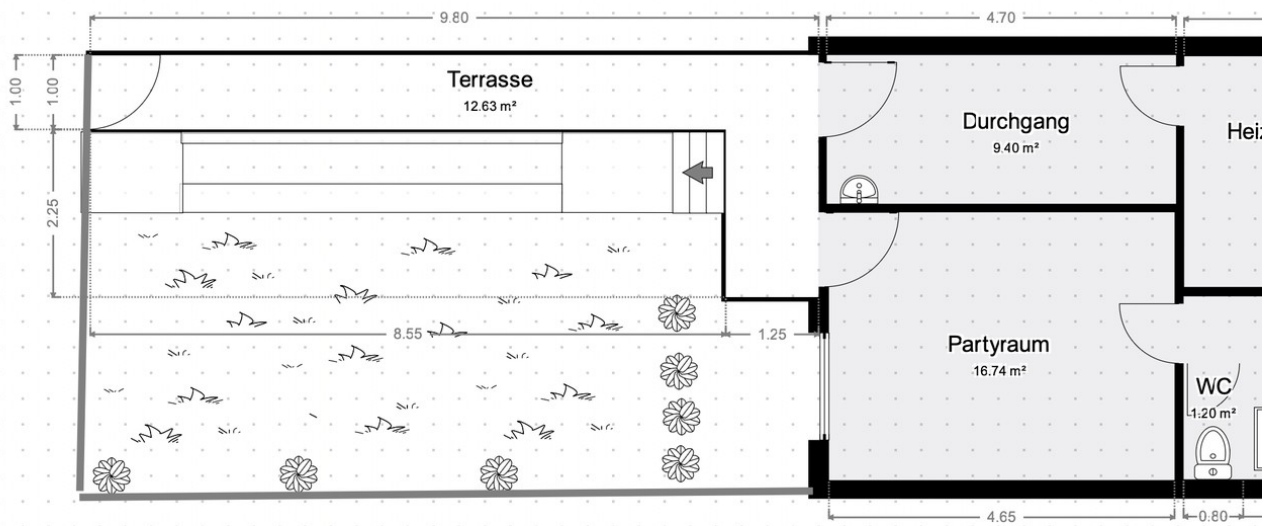
Grundriss Erdgeschoss

1. Stock *i*



Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Untergeschoss