

# EXPOSÉ PORTFOLIO

EXKLUSIVES  
WOHN- UND  
GEWERBEOBJEKT

ALBSTADT  
2025

EINE RARITÄT  
& JUWEL AUF  
DEM MARKT

WOHNEN, ARBEITEN UND  
INVESTIEREN.  
UNTER EINEM DACH.





# RAUM FÜR VISION.

EINZIGARTIGES IMMOBILIENJUWEL  
MIT GESTALTUNGSMÖGLICHKEIT

Dieses einzigartige Objekt vereint **Wohnen und Gewerbe** auf einer großzügigen Fläche und bietet vielseitige **Nutzungsmöglichkeiten**. Auf einem ca. **1.735m<sup>2</sup>** großen Grundstück erstreckt sich eine Gesamtfläche von **1.140,10m<sup>2</sup>**, bestehend aus **566,97m<sup>2</sup>** Wohnfläche, **490,39m<sup>2</sup>** Nutzfläche und **82,74m<sup>2</sup>** Bürofläche. Das **2014** erbaute und **umfassend sanierte** Gebäude verbindet **moderne Architektur** mit **hochwertiger Ausstattung** und stellt eine attraktive **Investitionsmöglichkeit** dar.



## 01

OBJEKTBE SCHREIBUNG  
SEITE 4

## 02

BESTEHENDE NUTZUNG  
& EINKOMMENS POTENZIAL  
SEITE 20



## 03

LAGE & UMGEBUNG  
SEITE 24

# INHALT



## 04

RECHTLICHE  
& TECHNISCHE DATEN  
SEITE 26

CHAPTER  
OBJEKTBSCHREIBUNG

# 01

OBJEKTART :  
HAUS

OBJEKTTYP :  
WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE :  
ca. 1.735 qm

GESAMTFLÄCHE :  
ca. 1.140,10 qm

## WAS SIE ERWARTET

Ein modernes, massiv gebautes Wohnhaus mit zeitloser Architektur, bestehend aus **5 Erdgeschoss-Wohneinheiten, einer Anliegerwohnung** sowie **2 flexibel nutzbaren Einheiten** im Untergeschoss. Lichtdurchflutete Räume, teils bodentiefe Fenster, 2- und 3-fach verglaste Fenster mit Rollläden, Fußbodenheizung und hochwertige Natursteinfliesen sorgen für ein komfortables Wohngefühl. Großzügige **Terrassen** und **Gärten** erweitern den Wohnraum ins Freie. Es stehen **12 Außenstellplätze** und **6 Garagen** zur Verfügung.



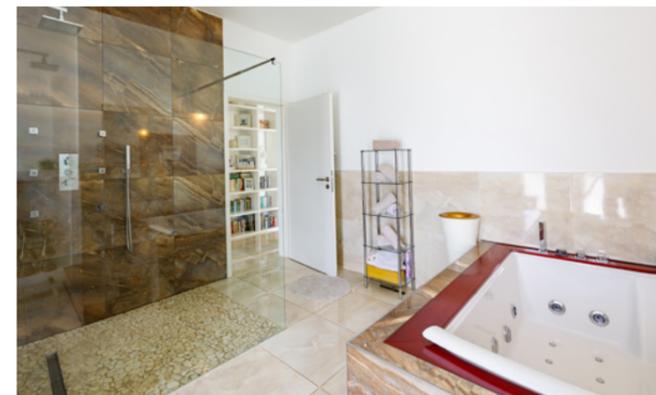
WHG. 1 – MASTER BEDROOM



# WHG. 1 EG

## RAUMHARMONIEN

Die fließende Raumstruktur vereint einen großzügigen Eingangsbereich mit Flur, Küche, Wohn- und Essbereich zu einem einladenden Raumerlebnis. Private Rückzugsorte bieten drei separat gelegene Zimmer mit großen Fensterfronten, darunter ein Masterbedroom mit Ankleide.



WOHNFLÄCHE  
**194,38 qm**

TERRASSE  
**50 qm**

ZIMMER  
**4,5**

STELLPLÄTZE  
**3**

### WEITERE AUSSTATTUNG

Masterbedroom mit Ankleide,  
offene Küche, Einbauküche  
Bad mit Whirlpool, BD,  
Dusche, Gäste-WC,  
Gartenanteil,  
Natursteinfliesen 60x60 cm,  
Fußbodenheizung,  
komplett saniert 2015



## WHG. 2 EG



WOHNFLÄCHE  
**145,9 qm**

TERRASSE  
**40 qm**

ZIMMER  
**4,5**

STELLPLÄTZE  
**3**

#### WEITERE AUSSTATTUNG

Masterbedroom mit Ankleide,  
offene Küche, Einbauküche,  
Bad mit freist. Badewanne,  
zwei Waschbecken, BD,  
Natursteinfliesen 90x90,  
Fußbodenheizung,  
Gartenanteil,  
komplett saniert 2016

## KOMFORT AUF GANZER FLÄCHE

Diese Wohneinheit überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup>, großzügig geschnittenen 4,5 Zimmern und einer sonnigen 40 m<sup>2</sup> großen Terrasse für gemütliche, sonnige Momente im Freien. Der offen gestaltete Wohnbereich ist zudem ausgestattet mit Natursteinfliesen und bietet durch seine klare Architektur und bodentiefe Fensterflächen ein außergewöhnliches Wohngefühl. Ein Masterbedroom mit angeschlossener Ankleide schafft eine komfortable Rückzugszone und öffnet sich über großzügige Glasflächen direkt zur Terrasse. Im Bad erwartet Sie eine freistehende Badewanne, zwei Waschbecken, BD sowie eine offene Dusche.



WOHNFLÄCHE  
**24,98 qm**

ZIMMER  
**1,5**

STELLPLÄTZE  
**1**

WEITERE AUSSTATTUNG

Einbauküche, Tageslichtbad,  
Fußbodenheizung,  
komplett saniert 2016

# APARTMENT 1 EG

## DAS EXTRA AN FLEXIBILITÄT

Die Anliegerwohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Als separate Ferienwohnung, als Anliegerwohnung für Familienmitglieder oder als ideale Erweiterung zur angrenzenden größeren Einheit (WHG. 2). Durch den gemeinsamen Zugang lässt sie sich nahtlos in ein bestehendes Wohnkonzept integrieren: Für Gäste, als Homeoffice oder zur flexiblen Vermietung.



# FERIENWOHNUNG 1 EG



WOHNFLÄCHE  
**34,46 qm**

ZIMMER  
**1,5**

STELLPLÄTZE  
**1**

WEITERE AUSSTATTUNG

Einbauküche,  
Fußbodenheizung,  
komplett saniert 2015

## CHARMANTES HIDEAWAY

Die Ferienwohnung wird erfolgreich auf Airbnb vermietet und ist besonders beliebt bei Naturliebhabern und Abenteuerlustigen, die eine komfortable Unterkunft inmitten der atemberaubenden Landschaft suchen. Ideal für eine kurzfristige Vermietung oder als gemütliches Zuhause auf Zeit. Gäste können sich über ein gut durchdachtes Raumkonzept freuen, das ideal für Singles oder Paare geeignet ist. Ein Stellplatz rundet das Angebot ab und sorgt für praktischen Komfort.

Über Seite 23 kommen Sie direkt zum Inserat.



# WHG. 3 EG



WOHNFLÄCHE  
**106,77 qm**

GESAMTFLÄCHE  
**287 qm**

ZIMMER  
**4,5**

STELLPLÄTZE  
**1**

#### WEITERE AUSSTATTUNG

offene Küche mit Wohn- und Essbereich, Einbauküche, Fußbodenheizung, Schlafzimmer mit Ankleide, komplett saniert 2020/21

## RAUM FÜR INDIVIDUALITÄT

Diese geräumige 4,5-Zimmer-Wohnung bietet mit einer 40 m<sup>2</sup> großen Terrasse eine ideale Mischung aus Komfort und Stil. Eine moderne, offene Küche mit angrenzendem Wohn- und Essbereich bietet viel Raum für gesellige Stunden. Der direkte Zugang zur Terrasse ermöglicht eine perfekte Verbindung von Innen- und Außenbereich und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Als privater Rückzugsort beeindruckt das Schlafzimmer mit einer integrierten Ankleide. Zwei weitere Räume bieten Raum für Ihre persönlichen Wünsche: Inspirierendes Büro, großzügiger Ankleideraum, kreativer Hobbyraum oder gemütliches Kinderzimmer.



## WHG. 4 EG



WOHNFLÄCHE  
**61,81 qm**

GESAMTFLÄCHE  
**145 qm**

ZIMMER  
**3**

STELLPLÄTZE  
**1**

#### WEITERE AUSSTATTUNG

Küche mit Essbereich,  
Einbauküche, 2 Abstellräume,  
Fußbodenheizung,  
komplett saniert 2020/21

## STIL TRIFFT STRUKTUR

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche. Zwei praktisch durchdachte Abstellräume sorgen für mehr Ordnung im Alltag. Zudem bieten gleich zwei eigene Stellplätze komfortablen Parkraum direkt vor der Tür.



# SEPARATE EINHEIT UG



NUTZFLÄCHE  
**489,06 qm**

RÄUMLICHKEITEN  
**7**

WEITERE AUSSTATTUNG

Saal mit Küche und  
Ausschanktheke,  
Fußbodenheizung,  
Fitnessraum,  
Sauna mit Ruheraum,  
WC für Damen und Herren

## WELLNESSCHARAKTER & EVENTPOTENZIAL

Auf großzügigen 489 m<sup>2</sup> bietet diese vielseitige Einheit Raum für verschiedenste Nutzungskonzepte, wie Veranstaltungs-, Gesundheits- oder Freizeitlocation. Der Hauptsaal mit integrierter Küche und Ausschanktheke eignet sich ideal für Events, Kurse und Schulungen. Ergänzt wird das Angebot durch eine Wellness-Ausstattung: ein Fitnessraum sowie eine Sauna mit angeschlossenem Ruheraum und Dusche schaffen ideale Voraussetzungen für entspannungs- oder gesundheitsorientierte Angebote. Dank Fußbodenheizung und separaten WC-Anlagen für Damen und Herren ist der Komfort rundum gewährleistet. Von der Vermietung bis hin zum Eigenbetrieb eröffnen sieben gut geschnittenen Räumlichkeiten zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten.

CHAPTER  
BESTEHENDE NUTZUNG  
& EINKOMMENS POTENZIAL

# 022



SEPARATE EINHEIT 2 - GARAGE MIT STELLPLÄTZEN

## INVESTMENT CASE : IHRE MÖGLICHKEITEN - IHR POTENZIAL

Dieses Objekt passt sich Ihren Plänen an. Ob als Kapitalanlage, Wohn- und Geschäftshaus, Ferienimmobilie oder für betreutes Wohnen und Pflegekonzepte – die vielseitige Nutzung macht es zu einer erstklassigen Investition. Die Kombination aus hochwertiger Architektur, flexiblen Flächen und attraktiven Ertragsmöglichkeiten eröffnet Ihnen zahlreiche Perspektiven für eine zukunftssichere Nutzung.

## INVESTIEREN MIT PERSPEKTIVE

Das Objekt ist nicht nur vielseitig nutzbar, sondern auch bereits ein etabliertes Investment mit laufenden Einnahmen. Das modulare Konzept bietet darüber hinaus attraktive Entwicklungsmöglichkeiten: Zusätzliche Einheiten lassen sich problemlos in das bestehende Modell integrieren, um die Erträge weiter zu steigern. Alternativ können neue Vermietungsstrategien wie Langzeit- oder Business-Vermietung geprüft und umgesetzt werden.



SEPARATE EINHEIT (UG) - FITNESSRAUM



SEPARATE EINHEIT (UG) - SAUNA & RUHERAUM

### ATTRAKTIVE RENDITE

Kurzzeitvermietungen bieten oft höhere Einnahmen als klassische Langzeitmieten.

### SOFORTIGE ERTRÄGE

Dank alternativen Vermietsraten über Plattformen wie Airbnb & Co. profitieren Sie unmittelbar nach dem Kauf von bestehenden Buchungen und sofortigen Einnahmen.

### BEWÄHRTE EINNAHMEQUELLE

Appartments werden bereits erfolgreich über Airbnb vermietet und generieren regelmäßige Mieteinnahmen

ZUM INSERAT



CHAPTER  
LAGE & UMGEBUNG

# 03

# SCHWÄBISCHE ALB

## LEBEN, ERLEBEN, DURCHATMEN

Truchelfingen liegt auf der malerischen Schwäbischen Alb, etwa auf halbem Weg zwischen Stuttgart und dem Bodensee. Truchelfingen ist der viertgrößte Stadtteil von Albstadt, das insgesamt rund 47.000 Einwohner zählt. Im Norden schließt sich der Albstädter Stadtteil Tailfingen an, im Süden grenzt Truchelfingen an Ebingen.

Die Region ist bekannt für ihr Vereinsleben und eine starke Wintersporttradition. Zahlreiche Vereine bieten ein breites Spektrum an Freizeit- und Sportaktivitäten, während der Skilift im Rossental in den Wintermonaten zum Skifahren einlädt.

Neben den sportlichen Möglichkeiten überzeugt Albstadt mit einer familienfreundlichen Infrastruktur. Schulen, Kindergärten und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das umliegende Naherholungsgebiet bietet unzählige Möglichkeiten für Natur- und Tierliebhaber – ideal für ausgedehnte Wanderungen, Spaziergänge und entspannte Stunden inmitten der beeindruckenden Landschaft der Schwäbischen Alb.

ATEMBERAUBENDE  
PANORAMEN AUF

**800 – 1.000 hm**

MOUNTAINBIKE-TRAILS  
VON ÜBER

**150 km**

AUSGESCHILDERTE  
WANDERWEGE

**2.000 km**

VIER JAHRESZEITEN VOLLER  
ERLEBNISSE

Ob Wandern im Sommer,  
Skifahren im Winter oder  
Radfahren im Frühling:  
Albstadt bietet ganzjährig  
abwechslungsreiche Out-  
door-Aktivitäten.



## 04 CHAPTER DATEN IM ÜBERBLICK



### ALLGEMEINES

KAUFPREIS: € 1 759 000

RENDITE: 5-6%

EINZELVERKAUF DER EINHEITEN MÖGLICH

BESTEHEND AUS 5 WOHN-EINHEITEN (EG),  
1 ANLIEGERWOHNUNG (EG), 2 SEPARATE EINHEITEN  
ZUR FREIEN NUTZUNG (UG)

OBJEKTTYP: **WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS**

PLZ / ORT: **72461 ALBSTADT**

BAUJAHR: **2014**

ZUSTAND: **SANIERT**

GESAMTFLÄCHE: **CA. 1.140,10 M<sup>2</sup>**

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: **CA. 1.735 M<sup>2</sup>**

### TECHNISCHE AUSSTATTUNG & MERKMALE

### WIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

ENERGIEEFFIZIENZKLASSE: **D**

ENDENERGIEVERBRAUCH: **130,80 KWH/(M<sup>2</sup>\*A)**

ENERGIEAUSWEIS: **VERBRAUCHSAUSWEIS**

WESENTLICHER ENERGIETRÄGER: **GAS**

BEFEUERUNG: **ÖL, GAS**

BAUWEISE: **MASSIV**

HEIZUNGSART: **FUSSBODENHEIZUNG**

STELLPLATZART: **GARAGE, STELLPLÄTZE IM FREIEN**

GARTENNUTZUNG: **JA**

BALKON/TERRASSE: **JA**



WHG.3 (EG)

### INTERESSE GEWECKT?

RAUM FÜR VISIONEN – UND PLATZ FÜR IHRE TRÄUME.  
VERWIRKLICHEN SIE IHRE GANZ PERSÖNLICHEN  
VORSTELLUNGEN.

## KONTAKT

FELSENFESTAPP@WEB.DE

*EIN GUTES GEFÜHL BEGINNT  
MIT EINEM GESPRÄCH.*

KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE  
FÜR WEITERE ANFRAGEN  
& BESICHTIGUNGEN.