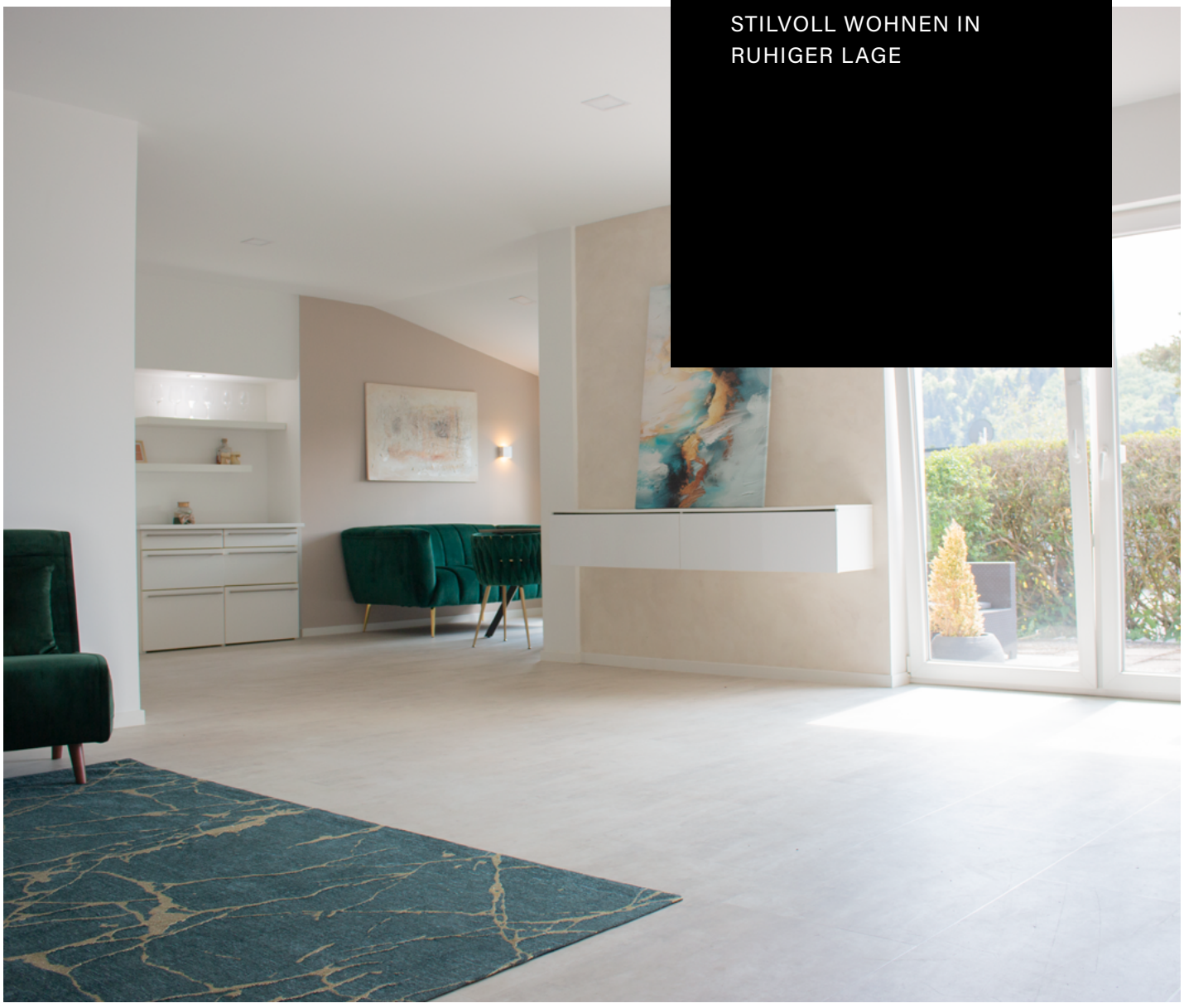
EXPOSÉ PORTFOLIO

EXKLUSIVE
EIGENTUMSWOHNUNG

ALBSTADT
2025

EINE RARITÄT
AUF DEM
MARKT:

STILVOLL WOHNEN IN
RUHIGER LAGE



01 CHAPTER
OBJEKTBESCHREIBUNG

WAS SIE ERWARTET

Was Sie in dieser besonderen Wohnung erwartet, ist mehr als nur moderner Wohnraum. Die Architektur verbindet zeitlose Eleganz mit funktionaler Klarheit, umgesetzt in solider Massivbauweise. Großzügige, lichtdurchflutete Räume und teilweise bodentiefe Fenster schaffen ein offenes Wohngefühl und holen das Tageslicht ins Innere.

IMMOBILIENOBJEKT PORTFOLIO

QUALITÄT, FUNKTIONALITÄT & WOHNKOMFORT

Die 2-fach oder 3-fach verglaste Fenster mit Rollläden sorgen für Energieeffizienz und Privatsphäre zugleich. Eine Fußbodenheizung verteilt die Wärme angenehm in allen Räumen. Der Komfort wird dabei unterstrichen von hochwertigen Natursteinfliesen, die stilvoll und pflegeleicht zugleich sind.

Ein weiteres Highlight: die großzügige Terrasse, die den Wohnraum ins Freie erweitert. Für Ihren Komfort stehen außerdem private Außenstellplätze direkt am Haus zur Verfügung.

Dieses Zuhause vereint Qualität, Funktionalität sowie Wohnkomfort und beigeistert alle, die Wert auf modernes Wohnen in hochwertiger Ausführung legen.

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
269 qm

WOHNFLÄCHE
106,77 qm

ZIMMER
4,5

STELLPLÄTZE
1

WEITERE AUSSTATTUNG

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

IMMOBILIENOBJEKT PORTFOLIO

WOHNFLÄCHE
106,77 qm

GESAMTFLÄCHE
269 qm

ZIMMER
4,5

STELLPLÄTZE
1

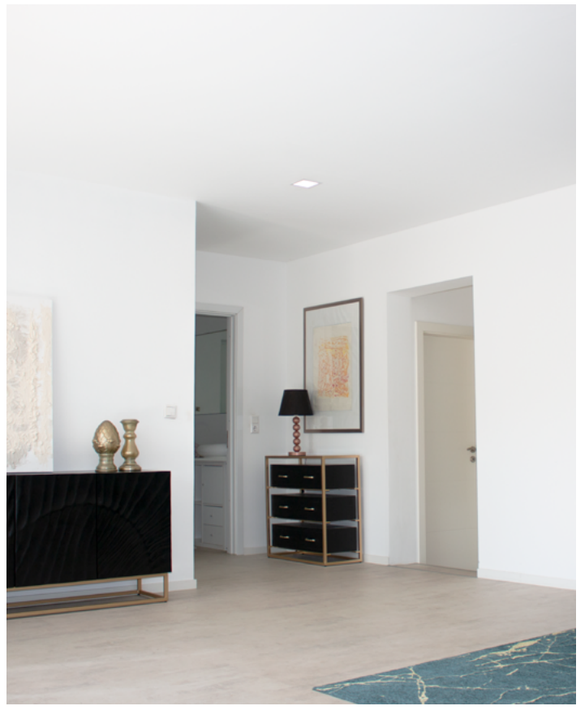
WEITERE AUSSTATTUNG

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

RAUM FÜR INDIVIDUALITÄT

Die geräumige 4,5-Zimmer-Wohnung bietet mit einer 40 m² 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.

SCHLAFZIMMER MIT ANKLEIDE



ZIMMER 2

ZIMMER 3

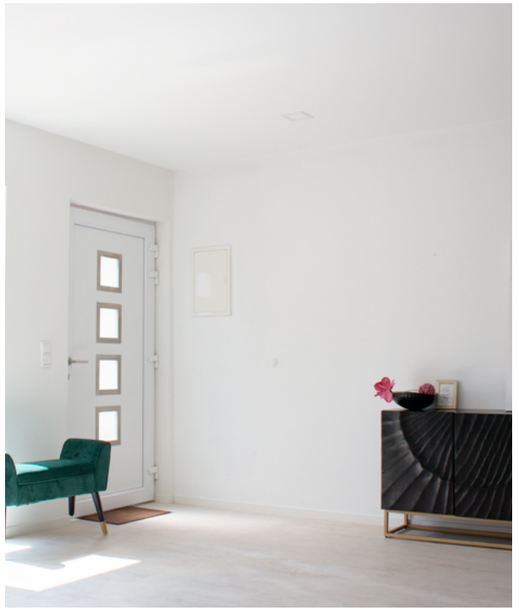
RAUMHARMONIEN

Als privater Rückzugsort beeindruckt das Masterbedroom mit einer integrierten Ankleide. Zwei weitere Räume bieten Raum für Ihre persönlichen Wünsche: Inspirierendes Büro, großzügiger Ankleideraum oder gemütliches Kinderzimmer mit angrenzendem Hobbyraum.

INVESTIEREN MIT PERSPEKTIVE

Diese Wohnung überzeugt nicht nur als stilvolles Eigenheim, sondern bietet zugleich ein attraktives Potenzial als Kapitalanlage. Die solide Nachfrage belegt: Auch diese Einheit lässt sich mühelos in ein renditestarkes Modell integrieren. Ob als charmantes Ferienapartment, zur möblierten Kurzzeitvermietung oder als Businesswohnung, die flexible Nutzungsmöglichkeit eröffnet Ihnen zahlreiche Optionen.

IMMOBILIENOBJEKT PORTFOLIO



ATTRAKTIVE RENDITE

Kurzzeitvermietungen bieten oft höhere Einnahmen als klassische Langzeitmieten.

SOFORTIGE ERTRÄGE

Dank alternativen Vermietstrategien über Plattformen wie Airbnb & Co. profitieren Sie unmittelbar nach dem Kauf von sofortigen Einnahmen.

BEWÄHRTE EINNAHMEQUELLE

Angrenzende Appartments im Objekt werden bereits erfolgreich über Airbnb vermietet

ZUM INSERAT

CHAPTER
LAGE & UMGEBUNG

02

SCHWÄBISCHE ALB

LEBEN, ERLEBEN, DURCHATMEN

Truchtelfingen liegt auf der malerischen Schwäbischen Alb, etwa auf halbem Weg zwischen Stuttgart und dem Bodensee. Truchtelfingen 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 Truchtelfingen an Ebingen.

Die Region ist bekannt für ihr Vereinsleben und eine starke Wintersporttradition. Zahlreiche Vereine bieten ein breites Spektrum an Freizeit- und Sportaktitivitäten, 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 Outdoor-Aktivitäten.

03 CHAPTER
DATEN IM ÜBERBLICK

ALLGEMEINES

KAUFPREIS: **€ 318 000**
OBJEKTART: **REIHENHAUS**
OBJEKTTYP: **WOHNUNG (EG)**
PLZ / ORT: **72461 ALBSTADT**
BAUJAHR: **2014**
ZUSTAND: **SANIERT**
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE: **269 M²**
WOHNFLÄCHE: **106,77 M²**

WIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

ENERGIEEFFIZIENZKLASSE: **D**
ENDENERGIEVERBRAUCH: **130,80 KWH/(M²*A)**
ENERGIEAUSWEIS: **VERBRAUCHSAUSWEIS**

TECHNISCHE AUSSTATTUNG & MERKMALE

WESENTLICHER ENERGIETRÄGER: **GAS**
BEFEUERUNG: **ÖL, GAS**
BAUWEISE: **MASSIV**
HEIZUNGSART: **FUSSBODENHEIZUNG**
STELLPLATZART: **STELLPLATZ IM FREIEN**
GARTENNUTZUNG: **JA**
BALKON/TERRASSE: **JA**

INTERESSE GEWECKT?

RAUM FÜR VISION – PLATZ FÜR TRÄUME.
ERFÜLLEN SIE SICH IHRE EIGENEN.

KONTAKT

FELSENFESTAPP@WEB.DE

EIN GUTES GEFÜHL BEGINNT
MIT EINEM GESPRÄCH.

KONTAKTIEREN SIE UNS GERNE
FÜR WEITERE ANFRAGEN
& BESICHTIGUNGEN.