Albstadt-Tailfingen

Charmante Doppelhaushälfte mit Garten und integrierter Garage in 72461 Albstadt-Tailfingen

Objektnummer: 26296008



KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 362 m²

Objektnummer: 26296008 - 72461 Albstadt-Tailfingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26296008 - 72461 Albstadt-Tailfingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26296008
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	1921
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	189.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26296008 - 72461 Albstadt-Tailfingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet
Energieausweis gültig bis	01.04.2036
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	169 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26296008 - 72461 Albstadt-Tailfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296008 - 72461 Albstadt-Tailfingen

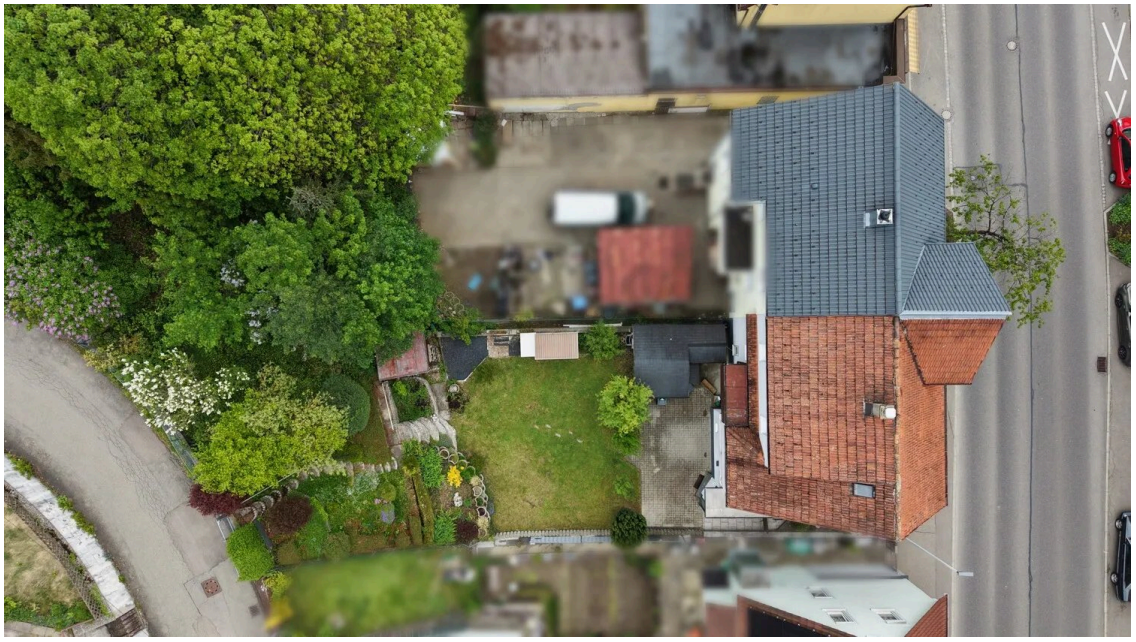
Die Immobilie





Objektnummer: 26296008 - 72461 Albstadt-Tailfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296008 - 72461 Albstadt-Tailfingen

Die Immobilie

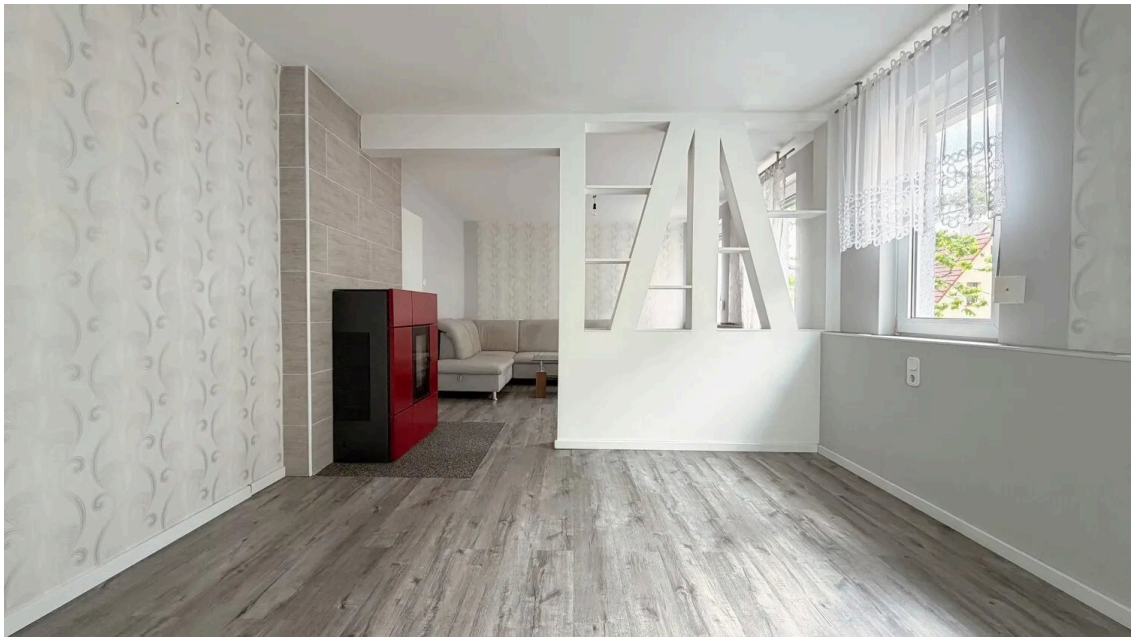




Objektnummer: 26296008 - 72461 Albstadt-Tailfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296008 - 72461 Albstadt-Tailfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296008 - 72461 Albstadt-Tailfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296008 - 72461 Albstadt-Tailfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296008 - 72461 Albstadt-Tailfingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26296008 - 72461 Albstadt-Tailfingen

Ein erster Eindruck

Charmante, modernisierte Doppelhaushälfte mit Garten und Garage in 72461 Albstadt-Tailfingen

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1921 bietet auf ca. 120 m² Wohnfläche und einem rund 362 m² großen Grundstück vielfältige Möglichkeiten für Paare oder kleine Familien.

Bereits beim Betreten des Hauses gelangen Sie im Erdgeschoss in den Flurbereich, von dem aus sich ein vielseitig nutzbares Zimmer ideal als Arbeits-, Gäste- oder Hobbyraum anbietet. Ergänzt wird diese Ebene durch praktische Kellerflächen sowie die direkt ins Haus integrierte Garage, die besonders im Alltag kurze Wege und zusätzlichen Komfort ermöglicht.

Über die Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, welches den zentralen Wohnbereich des Hauses bildet. Hier befinden sich die Küche, ein weiteres Zimmer sowie das Wohnzimmer mit angenehmer Wohnatmosphäre und guten Einrichtungsmöglichkeiten. Für behagliche Wärme sorgt hier ein Pelletofen (2020) mit Sackware, der den gesamten Wohnbereich des Hauses versorgt und zugleich eine besonders gemütliche Atmosphäre schafft. Ein Gäste-WC ergänzt diese Etage sinnvoll und sorgt für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Im Dachgeschoss stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das Badezimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Ergänzt wird das Dachgeschoss durch einen praktischen Bühnenraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Technisch überzeugt das Haus durch zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen: Eine neue Dachdämmung aus dem Jahr 2023 verbessert die Energieeffizienz nachhaltig, während der 2020 installierte Pelletofen mit Sackware für eine zeitgemäße, umweltfreundliche und kostengünstige Wärmeversorgung sorgt. Der 2008 angebrachte Vollwärmeschutz sowie teilweise erneuerte Fenster – teils 1981 an der Vorderseite und 2010 an der Rückseite – unterstreichen den gepflegten energetischen Zustand der Immobilie.

Das vollständig eingefriedete Grundstück bietet einen geschützten Außenbereich mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der Garten lädt zum Verweilen ein, während das Gartenhaus zusätzlichen Stauraum oder einen praktischen Rückzugsort im Grünen bietet.

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als gepflegtes und stetig modernisiertes

Zuhause mit viel Potenzial und solider Substanz, das sowohl Raum für Individualität als auch für langfristige Wohnperspektiven schafft.

Objektnummer: 26296008 - 72461 Albstadt-Tailfingen

Ausstattung und Details

- Gartenhaus
- Geräteschuppen
- im Haus integrierte Garage
- Pelletofen (mit App-Steuerung)

Objektnummer: 26296008 - 72461 Albstadt-Tailfingen

Alles zum Standort

Tailfingen gehört zu Albstadt und ist mit seinen knapp 12.000 Einwohner der zweit größte Stadtteil.
Neben 4 Kindergärten und 2 Grundschulen, gibt es auch ein Progymnasium und eine Realschule in Tailfingen.
Bis ins Zentrum von Albstadt-Ebingen sind es nur wenige Minuten, wo Sie die Altstadt mit schöner Fußgängerzone und vielen Ladengschäften erwartet. Aber auch direkt in Tailfingen gibt es diverse Einzelhandelsgeschäfte und auch Märkte von großen Supermarktketten. Mehrere Restaurants und Bars erwarten Sie.
Für Ihre Freizeitunterhaltung ist Sommer wie Winter gesorgt. Ein Naturfreibad und sowie ein Skilift liegen direkt in Tailfingen. Zu dem großen Vereinsangebot, kommen die schier unendlichen Möglichkeiten der Schwäbsichen Alb für Naturliebhaber, Wanderer und Biker.

Objektnummer: 26296008 - 72461 Albstadt-Tailfingen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26296008 - 72461 Albstadt-Tailfingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Clemens Kaleitzis

Friedrichstr. 29, 72336 Balingen
Tel.: +49 7433 - 30 81 210
E-Mail: balingen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com