Albstadt

Flexibles Immobilienangebot mit 2 Wohnungen und zusätzlichen Dachgeschosszimmern in 72458 Albstadt

Objektnummer: 26296019



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 161 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 563 m²

Objektnummer: 26296019 - 72458 Albstadt

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

Objektnummer: 26296019 - 72458 Albstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26296019
Wohnfläche	ca. 161 m²
Etage	1
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1973
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26296019 - 72458 Albstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.10.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	197.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26296019 - 72458 Albstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26296019 - 72458 Albstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26296019 - 72458 Albstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26296019 - 72458 Albstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26296019 - 72458 Albstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26296019 - 72458 Albstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26296019 - 72458 Albstadt

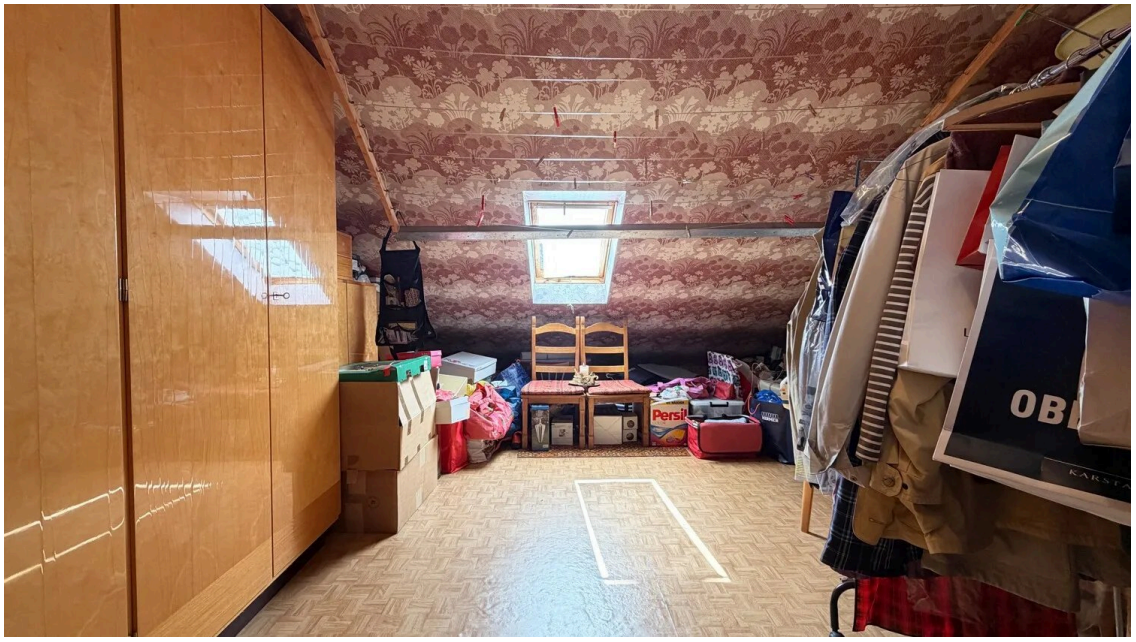
Die Immobilie





Objektnummer: 26296019 - 72458 Albstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26296019 - 72458 Albstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26296019 - 72458 Albstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26296019 - 72458 Albstadt

Ein erster Eindruck

Zwei Wohneinheiten mit zusätzlichen Räumen im Dachgeschoss und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Zum Verkauf steht ein vielseitiges Immobilienangebot in einem im Jahr 1973 erbauten Wohnhaus. Bestandteil des Verkaufs sind eine großzügige Hauptwohnung im Erdgeschoss, eine separate Einliegerwohnung im Untergeschoss sowie zwei zusätzliche Zimmer im Dachgeschoss. Ergänzt wird das Angebot durch einen Abstellraum im Untergeschoss und zwei Garagen. Die zwischen der Hauptwohnung und den Dachgeschossräumen liegende Wohnung gehört nicht zum Verkaufsumfang.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss verfügt über insgesamt 4 Zimmer und bietet eine großzügige Raumaufteilung mit viel Platz für die ganze Familie. Mittelpunkt der Wohnung ist das geräumige Wohn- und Esszimmer, das durch die großen Fensterflächen angenehm hell und freundlich wirkt. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für einen separaten Essplatz. Der angrenzende Balkon erweitert den Wohnraum um einen angenehmen Platz im Freien.

Neben dem Wohn- und Esszimmer stehen ein großzügiges Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Gästezimmer zur Verfügung. Damit bietet die Hauptwohnung eine klassische und gut nutzbare Aufteilung für Familien. Die separate Küche mit angrenzender Speisekammer ist funktional gestaltet und bietet ausreichend Platz. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einem Doppelwaschbecken ausgestattet. Das WC ist separat untergebracht.

Über das allgemeine Treppenhaus gelangt man in das Dachgeschoss. Hier stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich je nach individuellem Bedarf beispielsweise als zusätzliche Gäste- oder Hobbyräume nutzen lassen. Ein Flurbereich erschließt die beiden Zimmer.

Eine weitere kleine Wohneinheit befindet sich im Untergeschoss. Die Einliegerwohnung verfügt über ein Wohn- und Esszimmer, ein separates Schlafzimmer, eine kleine Küche sowie ein Duschbad mit WC und Waschbecken. Durch die eigenständige Aufteilung eignet sich die Einheit beispielsweise für Angehörige oder Gäste. Die separate Küche ermöglicht dabei eine weitgehend unabhängige Nutzung vom übrigen Wohnbereich.

Ebenfalls im Untergeschoss befindet sich ein zusätzlicher Abstellraum, der dem Verkaufsobjekt zugeordnet ist und praktischen Stauraum für Haushaltsgegenstände, Fahrräder oder weitere persönliche Dinge bietet. Darüber hinaus befinden sich im Untergeschoss die erforderlichen Neben- und Technikflächen einschließlich des Heizraums.

Zum Verkaufsumfang gehören außerdem zwei Garagen. Eine Garage befindet sich direkt im Gebäude, eine weitere Einzelgarage ist separat im Innenhof.

Das Besondere an diesem Angebot ist die Kombination aus einer großzügigen Vier-Zimmer-Hauptwohnung, einer separaten Einliegerwohnung und zwei zusätzlichen Zimmern im Dachgeschoss. Dadurch ergeben sich zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – von der klassischen Eigennutzung für eine Familie über eine Mehrgenerationennutzung bis hin zur Kombination aus Wohnen und Vermietung. Die beiden Garagen und der zusätzliche Abstellraum runden das Angebot praktisch ab.

Objektnummer: 26296019 - 72458 Albstadt

Ausstattung und Details

- 2 abgeschlossene Wohneinheiten
- DG Räume zur alleinigen Nutzung
- integrierte Garage und Einzelgarage
- Hauptwohnung mit Balkon
- Einliegerwohnung mit kleiner Terrasse (Terrasse begehbar durch Garage)

Objektnummer: 26296019 - 72458 Albstadt

Alles zum Standort

Die Stadt Albstadt hat rund 46.000 Einwohner. Sie umfasst mit ihren neun Stadtteilen eine Fläche von 134 Quadratkilometern in besonders reizvoller Lage auf der südwestlichen Schwäbischen Alb. Etwa 80 Prozent der Markung sind als Landschafts- oder Naturschutzgebiet ausgewiesen, zum Wandern und für die Naherholung sehr geeignet.

Die Stadt Ebingen ist mit 19.794 Einwohner der größte Stadtteil von Albstadt und bietet viele Vorzüge. Ebingen bietet Ihnen nicht nur die schöne Fußgängerzone, sondern auch sonst alle Läden die sie tagtäglich benötigen. Mehrere Kindergärten und verschiedene Schulen sowie die Hochschule sind fußläufig zu erreichen. Ein Hallenbad und das bekannte Erlebnisbad badkap macht Albstadt auch attraktiv für Familien.

Albstadt liegt etwa 85 km südlich von Stuttgart und etwa 60 km nördlich des Bodensees.
Die Kreisstädte Balingen und Sigmaringen sind schnell zu erreichen.

Objektnummer: 26296019 - 72458 Albstadt

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: 26296019 - 72458 Albstadt

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