Albstadt-Ebingen

Repräsentatives Wohn- und Geschäftshaus mit historischem Charme in 72458 Albstadt-Ebingen

Objektnummer: 26296033



KAUFPREIS: 969.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 600 m^2 • ZIMMER: 20 • GRUNDSTÜCK: 1268 m^2

Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

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

Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26296033
Wohnfläche	ca. 600 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	20
Badezimmer	2
Baujahr	1884
Stellplatz	8 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	969.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	19.11.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	253.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1884

Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

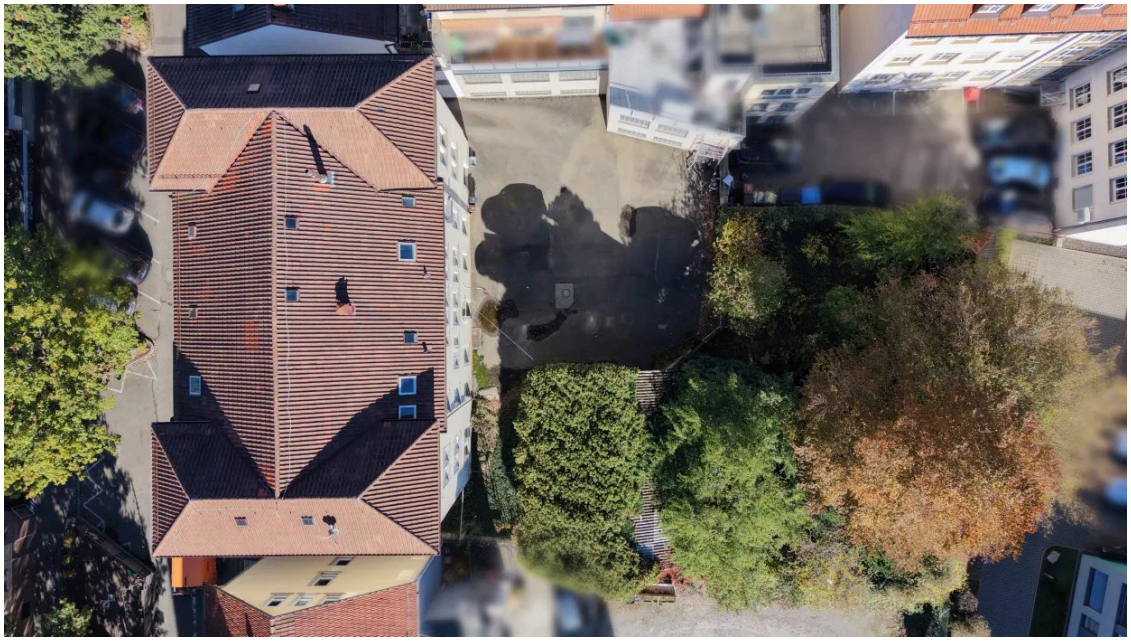
Die Immobilie





Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

Die Immobilie

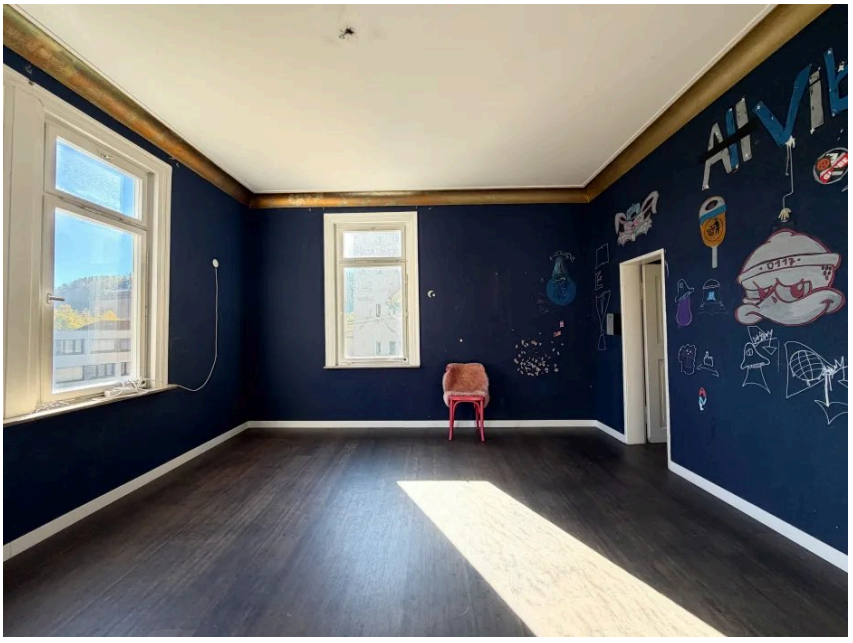




Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

Die Immobilie

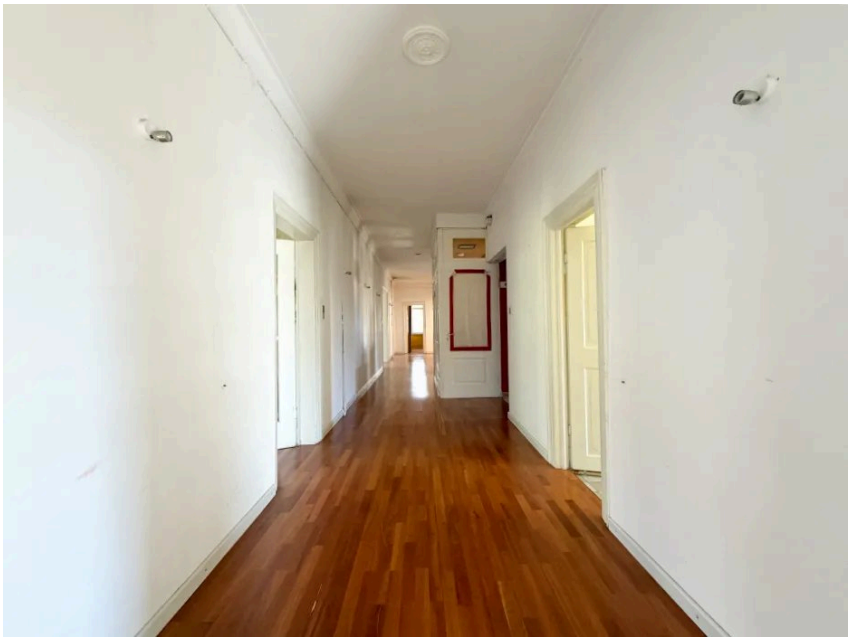




Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

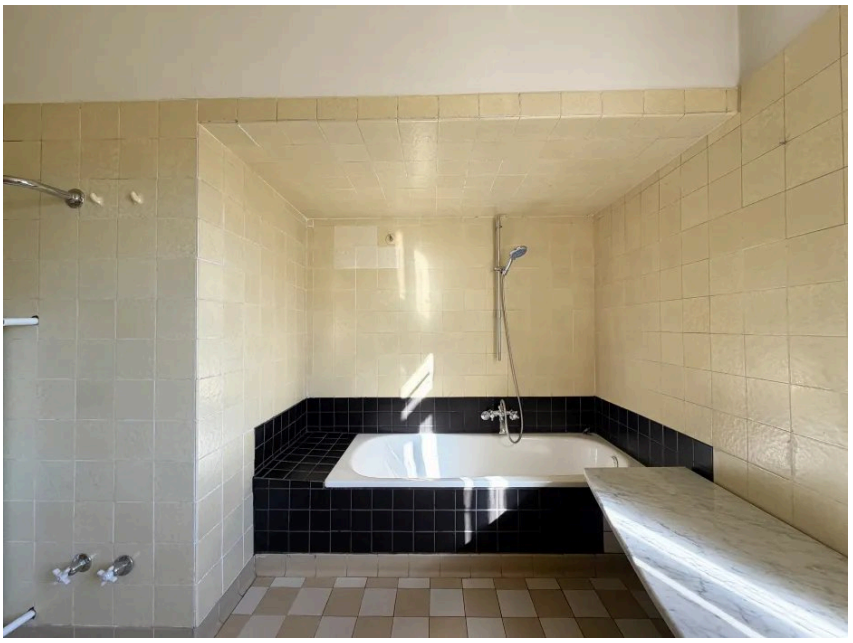
Die Immobilie





Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

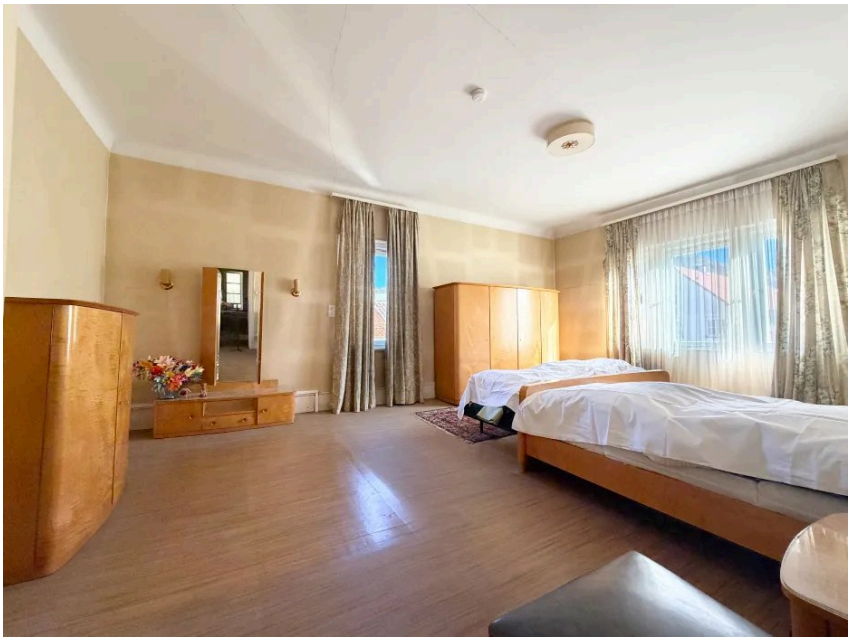
Die Immobilie





Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

Ein erster Eindruck

Ein Stück Industriegeschichte mit außergewöhnlichem Charakter

Dieses eindrucksvolle Wohn- und Geschäftshaus vereint historische Architektur, großzügige Raumverhältnisse und eine besondere Geschichte unter einem Dach. 1884 nach Plänen des Ebinger Werkmeisters F. Baur errichtet, diente das repräsentative Gebäude ursprünglich als Produktionsstätte, Kontor und Wohnhaus der traditionsreichen Nadelfabrik Theodor Groz. Noch heute zeugt die markante Architektur von seiner industriellen Vergangenheit und verleiht der Immobilie eine unverwechselbare Ausstrahlung.

Besonders prägend ist die historistisch gestaltete Klinkerfassade mit ihren risalitartig hervorgehobenen Eckpavillons und den aufwendig abgesetzten Fensterrahmungen. Die von der italienischen Renaissance beeinflusste Gestaltung sowie das klassische Satteldach unterstreichen den repräsentativen Charakter des mehrgeschossigen Gebäudes.

Auf einem rund 1.268 m² großen Grundstück stehen etwa 600 m² Wohnfläche zur Verfügung, die sich auf mehrere Etagen verteilen mit einer bemerkenswerten Raumvielfalt. Hohe Decken, großzügige Fensterflächen und teilweise erhaltene Stuckelemente prägen das historische Ambiente. Parkett- und Laminatböden sowie weitere Details spiegeln den Charme der Bauzeit wider.

Das 2. Obergeschoss verfügt über eine abwechslungsreiche Raumaufteilung mit mehreren Zimmern, darunter Wohn- und Esszimmer, Arbeitszimmer sowie ein Schlafzimmer. Eine Küche, ein Badezimmer, ein separates WC und zusätzliche Bühnenflächen ergänzen diese Ebene.

Im 1. Obergeschoss stehen 6 individuell nutzbare Zimmer, weitere Nebenräume, ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC sowie eine Küche mit Speisekammer zur Verfügung.

Das Hochparterre umfasst 8 Zimmer, verteilt auf zwei separate Flurbereiche. Im linken Bereich befinden sich 4 Zimmer, die derzeit als zusammenhängender Bürobereich mit eigenem WC genutzt werden. Der rechte Bereich bietet weitere 4 Zimmer, darunter einen Raum mit Küchenanschluss sowie ein separates WC.

Die vielseitig nutzbaren Räumlichkeiten bieten unterschiedliche Möglichkeiten für Büro-, Praxis- oder sonstige gewerbliche Nutzungen. Die vorhandenen Holzvertäfelungen und hohen Fenster verleihen den Räumen dabei eine besondere Atmosphäre.

Ein repräsentativer Eingangsbereich mit massiver Holztür und ein breites Treppenhaus verbinden die Etagen.

Im Untergeschoss befinden sich zahlreiche Abstell- und Kellerräume sowie ein Technikraum. Ein direkter Ausgang führt in den befestigten Innenhof.

Besondere Freiflächen ergänzen das Angebot. Über eine seitliche Zufahrt gelangt man in den rückwärtigen Grundstücksbereich mit gewachsenem Baumbestand, der Potenzial zur Gestaltung eines eigenen kleinen Stadtgartens bietet. Rechts des Gebäudes befindet sich eine weitere, derzeit durch ein Tor abgetrennte Gartenfläche, die perspektivisch auch als zusätzliche Zufahrt genutzt werden könnte.

Abgerundet wird das Angebot durch ein separates Garagengebäude mit Satteldach für zwei Fahrzeuge sowie weitere Stellplätze im Innenhof.

Diese besondere Liegenschaft bietet eine seltene Gelegenheit, ein Stück regionaler Industriegeschichte zu erwerben. Die Kombination aus historischer Bausubstanz, großzügigem Flächenangebot und einer vielseitigen Raumstruktur eröffnet interessante Perspektiven für unterschiedliche Wohn- und Geschäftskonzepte. Ob die Fortführung einer gewerblichen Nutzung, die Verbindung von Arbeiten und Wohnen oder eine individuelle Neuausrichtung – dieses Gebäude bietet eine außergewöhnliche Grundlage für neue Ideen und Konzepte.

Darüber hinaus bietet die großzügige rückwärtige Grundstücksfläche grundsätzlich Potenzial für eine zusätzliche Bebauung bzw. bauliche Verdichtung. Denkbar wäre sowohl eine Neubebauung als auch eine Kombination aus Bestandssanierung und ergänzendem Neubau. Die tatsächliche Realisierbarkeit setzt eine baurechtliche Prüfung durch die zuständige Behörde voraus.

Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

Ausstattung und Details

- Historisches Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1884 (kein Denkmalschutz)
- Repräsentative Klinkerfassade mit historistischen Architekturelementen
- Drei Stockwerke mit großzügiger Raumstruktur
- Hohe Decken und teilweise erhaltene Stuckelemente
- Großzügige Fensterflächen
- Separate Büroflächen im Hochparterre
- Großzügiges Treppenhaus mit historischem Eingangsbereich
- Umfangreiche Keller- und Abstellflächen
- Befestigter Innenhof
- Mehrere Pkw-Stellplätze im Innenhof
- Garagenhaus mit Satteldach (Möglichkeit 3-4 Fahrzeuge unterzustellen)

Lage im Sanierungsgebiet

Eine weitere Besonderheit ist die Lage der Immobilie innerhalb eines ausgewiesenen städtebaulichen Sanierungsgebiets. Damit ist das Gebäude Teil eines größeren städtebaulichen Entwicklungs- und Erneuerungsprozesses. Je nach konkreter Maßnahme und den geltenden Förderbedingungen können sich daraus interessante Perspektiven für die zukünftige Entwicklung und Modernisierung der Immobilie ergeben. Auch mögliche steuerliche Begünstigungen oder Fördermöglichkeiten im Rahmen der Sanierung sollten bei einer geplanten Investition geprüft werden. Nähere Auskünfte hierzu erteilt die zuständige Stadtverwaltung.

Objektnummer: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

Alles zum Standort

Die Stadt Albstadt hat rund 47.000 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 Gemarkung sind als Landschafts- oder Naturschutzgebiet ausgewiesen, zum Wandern und für die Naherholung sehr geeignet.

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 Albstadt-Sigmaringen sind fußläufig zu erreichen. Das bekannte Erlebnisbad badkap und ein Hallenbad machen 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: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

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: 26296033 - 72458 Albstadt-Ebingen

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