

Albstadt

# Attraktives Einfamilienhaus mit herrlicher Weitsicht in 72461 Albstadt-Onstmettingen

VP azonosító: 25296020



VÉTELÁR: 320.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 144 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 925 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25296020 - 72461 Albstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25296020 - 72461 Albstadt

## Áttekintés

|                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| VP azonosító             | 25296020                                   |
| Hasznos lakótér          | ca. 144 m²                                 |
| Teto formája             | Nyeregteto                                 |
| Szobák                   | 7                                          |
| FÜRDOSZOBÁK              | 2                                          |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1961                                       |
| PARKOLÁSI<br>LEHETOSÉGEK | 1 x Felszíni<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 320.000 EUR                                                                           |
| Ház                         | Családi ház                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2020                                                                                  |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Beépített<br>konyha, Erkély                           |

VP azonosító: 25296020 - 72461 Albstadt

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 28.02.2029    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 279.40 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | H                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1960                       |

VP azonosító: 25296020 - 72461 Albstadt

## Az ingatlan



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv, und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.



[www.von-poll.com/balingen](http://www.von-poll.com/balingen)



VP azonosító: 25296020 - 72461 Albstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296020 - 72461 Albstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296020 - 72461 Albstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296020 - 72461 Albstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296020 - 72461 Albstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296020 - 72461 Albstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296020 - 72461 Albstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296020 - 72461 Albstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296020 - 72461 Albstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25296020 - 72461 Albstadt

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com/balingen](http://www.von-poll.com/balingen)

VP azonosító: 25296020 - 72461 Albstadt

## Az elso benyomás

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

Attraktives Einfamilienhaus mit herrlicher Weitsicht in 72461 Albstadt-Onstmettingen

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1961 überzeugt durch eine gelungene Kombination aus gepflegter Bausubstanz, moderner Ausstattung und einer weitläufigen Grundstücksfläche von ca. 925 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von rund 144 m<sup>2</sup>, verteilt auf sieben Zimmer, bietet diese Immobilie viel Raum für individuelle Wohnbedürfnisse und unterschiedlichste Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Herzstück des Hauses bildet das Erdgeschoss, das mit einer durchdachten Raumaufteilung und wohnlicher Atmosphäre begeistert. Über den Windfang gelangen Sie in den zentralen Flur, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Hier befinden sich ein praktischer Hauswirtschaftsraum, eine Abstellkammer sowie ein modernes Bad mit Dusche, Waschbecken und WC. Die Küche wurde 2019 umfassend modernisiert und grenzt direkt an den Essbereich, der durch den Zugang zum Balkon einen harmonischen Übergang zwischen Innen und Außen schafft. Der Wohnbereich überzeugt mit großzügiger Fensterfront, hellem Ambiente und einem im Jahr 2019 installierten Holzofen, der in den kühleren Monaten für behagliche Wärme sorgt. Ergänzt wird diese Etage durch ein Schlafzimmer und ein separates Gäste-WC – ideal für den Alltag einer Familie.

Im Dachgeschoss steht Ihnen ein großzügiger Bühnenraum zur Verfügung.

Das Untergeschoss besticht durch seine Vielseitigkeit und verfügt über einen separaten Eingang, wodurch sich diese Ebene hervorragend als Einliegerwohnung eignet – ideal für erwachsene Kinder, Gäste oder zum Arbeiten und Wohnen unter einem Dach. Die Raumaufteilung umfasst einen Windfang, einen Flur, drei helle Zimmer, ein Badezimmer mit Dusche und Waschbecken sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Ein Heizraum, ein Kellerraum sowie weitere Abstellmöglichkeiten runden das Angebot dieser Etage ab.

Zum Haus gehört eine integrierte Garage mit ausreichend Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzlichem Stauraum für Fahrräder, Werkzeug oder Gartengeräte. Hier gibt es auch einen Durchgang auf den Balkon.

Der liebevoll angelegte Garten lädt zu Freizeit, Spiel und Erholung ein. Ein Gewächshaus bietet zudem Gelegenheit, eigenes Obst, Gemüse oder Blumen anzubauen – perfekt für Gartenliebhaber.

Die Lage überzeugt durch ihre ruhige, naturnahe Umgebung und eine herrliche Aussicht, die Weite und Erholung vereint.

Kurzum: Dieses Einfamilienhaus vereint solide Substanz, moderne Ausstattung und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Familienhaus, für Mehrgenerationenwohnen oder mit separater Einheit im Untergeschoss – hier finden Sie Platz für Ihre Wohnideen und Lebenskonzepte.

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

VP azonosító: 25296020 - 72461 Albstadt

## Részletes felszereltség

- weitläufige Aussicht
- Balkon
- gepflegter Garten
- Gewächshaus
- integrierte Garage
- Einbauküche

**VP azonosító: 25296020 - 72461 Albstadt**

## Minden a helyszínról

Der Albstädter Stadtteil Onstmettingen liegt idyllisch auf der Schwäbischen Alb im Zollernalbkreis und bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur. Umgeben von Wiesen, Wäldern und eindrucksvollen Albpanoramen genießen Bewohner hier eine ruhige Wohnlage mit hohem Freizeitwert. Wander- und Radwege, der nahegelegene Raichberg mit Aussichtsturm sowie zahlreiche Natur- und Aussichtspunkte laden zur Erholung im Grünen ein.

Onstmettingen verfügt über eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und einem lebendigen Vereinsleben. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass die Albstädter Kernstadt sowie umliegende Orte schnell erreichbar sind. Durch die Nähe zu den größeren Zentren Balingen, Hechingen und Tübingen ist der Stadtteil auch für Pendler attraktiv.

Hier verbindet sich ländliche Ruhe mit einer familienfreundlichen Umgebung und allen Vorteilen einer gewachsenen, aktiven Gemeinschaft – ein idealer Ort zum Wohnen, Leben und Wohlfühlen. Der Albstädter Stadtteil Onstmettingen liegt idyllisch auf der Schwäbischen Alb im Zollernalbkreis und bietet eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur. Umgeben von Wiesen, Wäldern und eindrucksvollen Albpanoramen genießen Bewohner hier eine ruhige Wohnlage mit hohem Freizeitwert. Wander- und Radwege, der nahegelegene Raichberg mit Aussichtsturm sowie zahlreiche Natur- und Aussichtspunkte laden zur Erholung im Grünen ein.

Onstmettingen verfügt über eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und einem lebendigen Vereinsleben. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass die Albstädter Kernstadt sowie umliegende Orte schnell erreichbar sind. Durch die Nähe zu den größeren Zentren Balingen, Hechingen und Tübingen ist der Stadtteil auch für Pendler attraktiv.

Hier verbindet sich ländliche Ruhe mit einer familienfreundlichen Umgebung und allen Vorteilen einer gewachsenen, aktiven Gemeinschaft – ein idealer Ort zum Wohnen, Leben und Wohlfühlen.

VP azonosító: 25296020 - 72461 Albstadt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 28.2.2029.

Endenergiebedarf beträgt 279.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25296020 - 72461 Albstadt

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Clemens Kaleitzis

---

Viehmarktplatz 5, 72336 Balingen

Tel.: +49 7433 - 30 81 210

E-Mail: [balingen@von-poll.com](mailto:balingen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)