

Albstadt

## Exklusives Einfamilienhaus mit Sauna & Kamin in ruhiger Lage von 72461 Albstadt

*Número da propriedade: 26296002*



**PREÇO DE COMPRA: 739.000 EUR • ÁREA: ca. 214 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6.5 • ÁREA DO TERRENO: 1.362 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 26296002 - 72461 Albstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26296002 - 72461 Albstadt

## **Numa vista geral**

Número da propriedade: 26296002 - 72461 Albstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	95.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	14.01.2036	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2003

Número da propriedade: 26296002 - 72461 Albstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26296002 - 72461 Albstadt

## O imóvel



**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.

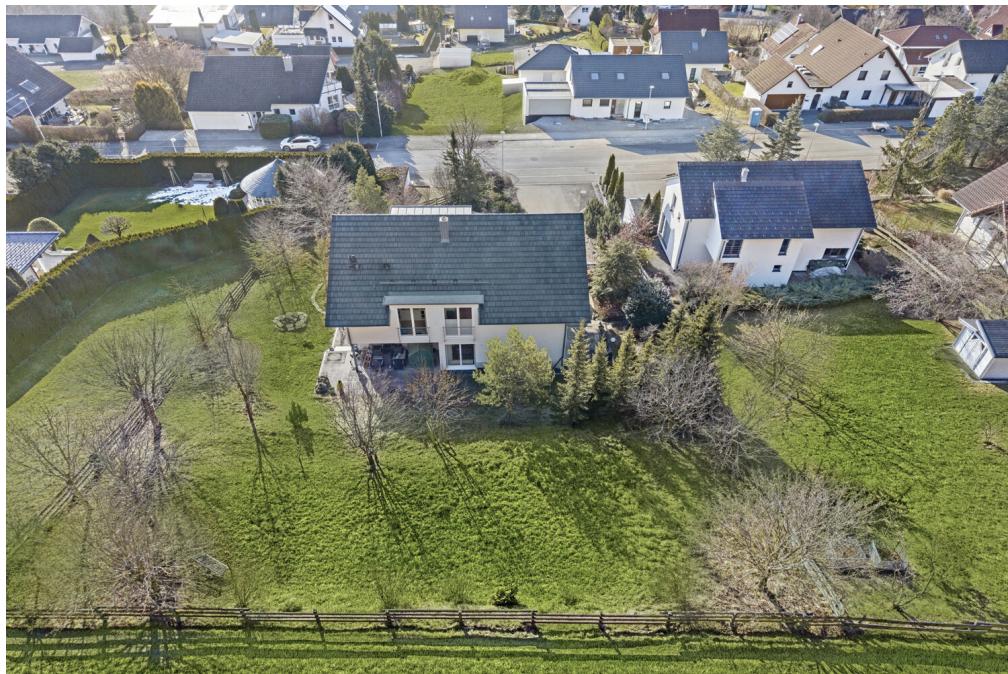


[www.von-poll.com/balingen](http://www.von-poll.com/balingen)



Número da propriedade: 26296002 - 72461 Albstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26296002 - 72461 Albstadt

## O imóvel



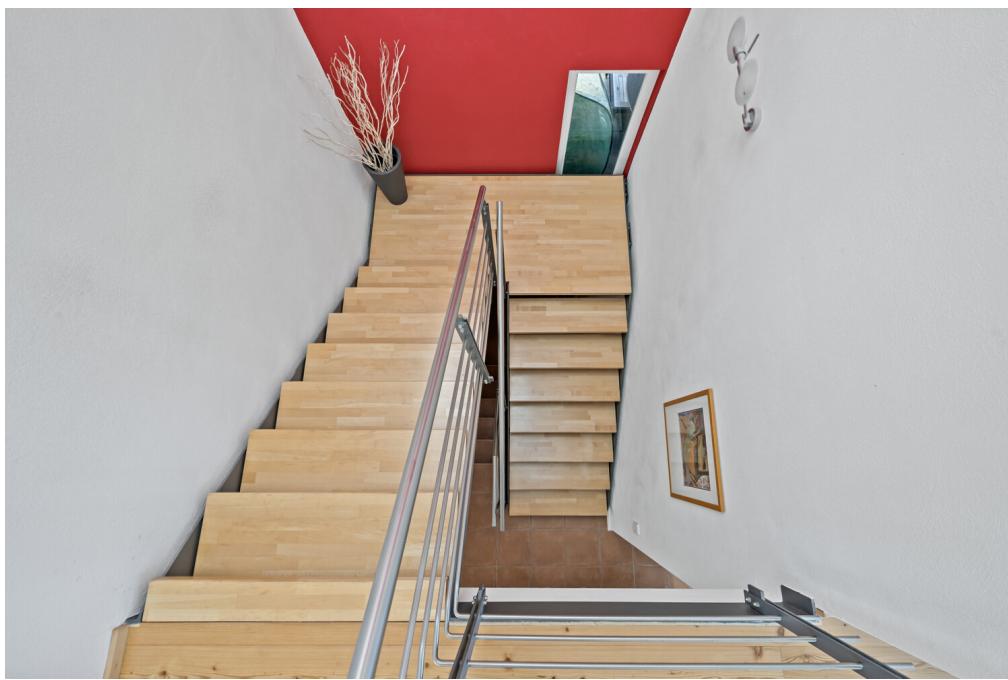
Número da propriedade: 26296002 - 72461 Albstadt

## O imóvel



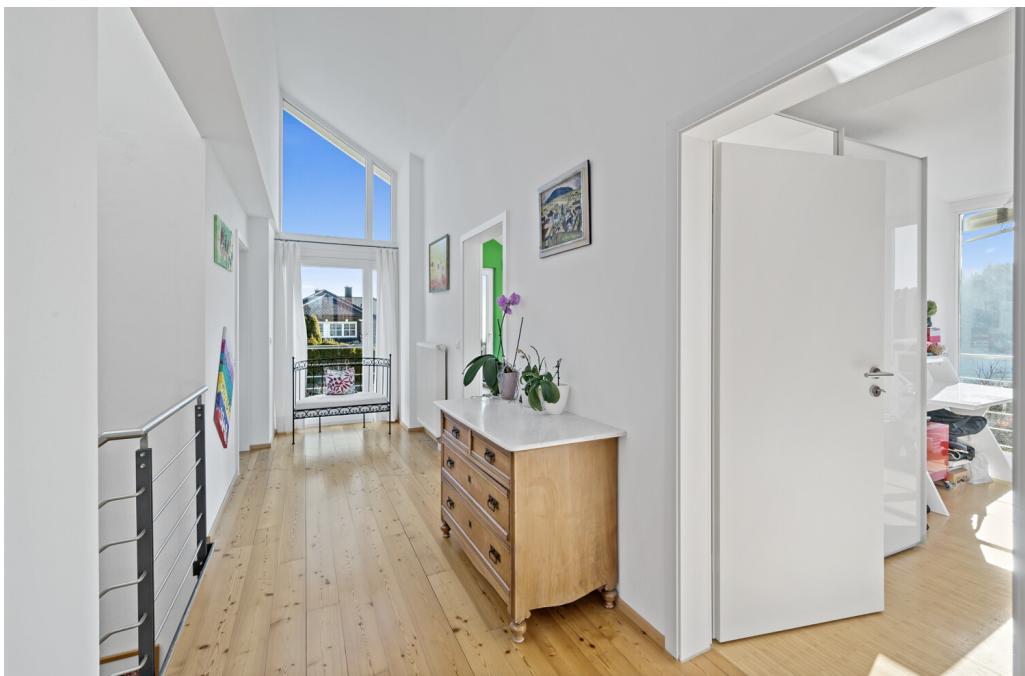
Número da propriedade: 26296002 - 72461 Albstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26296002 - 72461 Albstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26296002 - 72461 Albstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26296002 - 72461 Albstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26296002 - 72461 Albstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26296002 - 72461 Albstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 26296002 - 72461 Albstadt

## O imóvel

Finden Sie  
*Ihre Immobilie.*

Vorgemerkt Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 26296002 - 72461 Albstadt

## Uma primeira impressão

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

Exklusives Einfamilienhaus mit Sauna & Kamin in ruhiger Lage von 72461 Albstadt

Dieses gepflegte Haus aus dem Jahr 2003 liegt in ruhiger Ortsrandlage und vereint großzügige Wohnflächen mit einer gehobenen Ausstattung und einem durchdachten Raumkonzept. Auf rund 214 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 1.362 m<sup>2</sup> großen Grundstück eröffnet sich ein Zuhause, das sowohl Familien als auch Paaren mit Platzbedarf vielfältige Entfaltungsmöglichkeiten bietet. Die erhöhte Lage eröffnet eine schöne Weitsicht ins Grüne und sorgt zugleich für ein hohes Maß an Privatsphäre.

Schon beim Betreten des Hauses über den Windfang spüren Sie den offenen und einladenden Charakter der Immobilie. Der zentrale Flur erschließt das Erdgeschoss und führt Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der das Herzstück des Hauses bildet. Große Fensterflächen sorgen hier für ein lichtdurchflutetes Ambiente und geben den Blick in den Garten frei. Ein Kamin schafft zusätzliche Wohnlichkeit und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zu zwei Terrassen, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Familie und Freunden eignen.

Angrenzend befindet sich die großzügig gestaltete Küche mit viel Arbeitsfläche und Stauraum sowie Platz für einen Essbereich. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum bietet zusätzliche Abstellmöglichkeiten und kurze Wege im Alltag. Ein Gäste-WC komplettiert das Raumangebot auf dieser Ebene.

Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das als privater Rückzugsbereich konzipiert ist. Hier erwarten Sie zwei flexibel nutzbare Zimmer, die sich hervorragend als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignen. Eine offene Galerie sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und bietet Zugang zum Balkon. Das großzügige Schlafzimmer verfügt über ein angrenzendes Ankleidezimmer sowie ein komfortables Bad en suite mit Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschtisch und WC. Ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche und WC steht ebenfalls zur Verfügung.

Das Untergeschoss bietet zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen. Neben einem Flur

befinden sich hier ein Zimmer mit direktem Zugang zu einer kleinen Terrasse, ein Duschbad mit WC, zwei Abstellräume, ein Heiz- und Technikraum sowie ein Kellerraum mit direktem Zugang zur Doppelgarage. Ein besonderes Highlight bildet der Saunabereich, der Ihnen entspannende Wellnessmomente in den eigenen vier Wänden ermöglicht.

Die Ausstattung des Hauses erfüllt gehobene Ansprüche: hochwertige Bodenbeläge, gepflegte Sanitäreinrichtungen, moderne Haustechnik sowie großzügige Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Wohngefühl. Zwei Außenstellplätze ergänzen die Garage und bieten zusätzlichen Komfort.

Das weitläufige Grundstück eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als liebevoll angelegter Garten, Spielbereich für Kinder oder Rückzugsort für Naturliebhaber.

Diese Immobilie vereint Großzügigkeit, Wohnkomfort und naturnahe Lage in idealer Weise. Gerne präsentieren wir Ihnen dieses besondere Zuhause im Rahmen einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

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

Número da propriedade: 26296002 - 72461 Albstadt

## Detalhes do equipamento

- Kaminofen
- Ankleideraum
- 3 Bäder
- elektrische Jalousien
- Sauna
- mehrere Terrassen
- großzügige Garage für 2 Fahrzeuge

Número da propriedade: 26296002 - 72461 Albstadt

## Tudo sobre a localização

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Albstädter Stadtteil Truchtelfingen, im südlichen Teil der Großen Kreisstadt Albstadt im Zollernalbkreis. Eingebettet in die reizvolle Landschaft der Schwäbischen Alb überzeugt Truchtelfingen durch seinen dörflichen Charakter, viel Grün sowie eine angenehme Wohnatmosphäre abseits des Durchgangsverkehrs. Der Stadtteil zählt rund 3.200 Einwohner, während die Gesamtstadt Albstadt etwa 47.000 Einwohner umfasst.

Truchtelfingen bietet eine solide Infrastruktur für den täglichen Bedarf und ist besonders bei Familien sehr beliebt. Eine Grundschule befindet sich direkt im Ort, weitere Schulen aller Schularten – darunter Real- und Gymnasialangebote – sind in den angrenzenden Stadtteilen von Albstadt in kurzer Fahrzeit erreichbar. Auch die medizinische Versorgung ist gut: In Albstadt stehen mehrere Hausarzt- und Facharztpraxen zur Verfügung, ergänzt durch Apotheken sowie weitere Gesundheitsdienstleister. Krankenhäuser und spezialisierte medizinische Einrichtungen befinden sich unter anderem im nahegelegenen Balingen.

Verkehrstechnisch ist Truchtelfingen gut angebunden. Die Stadt Balingen ist in etwa 20 bis 25 Kilometern erreichbar und stellt ein wichtiges regionales Zentrum mit umfangreichen Einkaufs-, Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten dar. Die Landeshauptstadt Stuttgart liegt rund 85 bis 90 Kilometer entfernt und ist über die Bundesstraßen B463 und B27 sowie die Autobahn A81 bequem erreichbar. Auch die Bodenseeregion mit der Stadt Singen ist mit einer Entfernung von etwa 110 bis 120 Kilometern gut erreichbar. Der nächste Autobahnanschluss zur A81 (Stuttgart–Singen) befindet sich in Empfingen bzw. Haigerloch und ist in rund 30 bis 40 Fahrminuten zu erreichen.

Insgesamt bietet Albstadt-Truchtelfingen eine attraktive Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen und einer guten Erreichbarkeit regionaler Zentren. Die Lage eignet sich ideal für Familien, Berufspendler und alle, die eine hohe Lebensqualität in einer landschaftlich reizvollen Umgebung schätzen.

Número da propriedade: 26296002 - 72461 Albstadt

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.1.2036.

Endenergiebedarf beträgt 95.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 26296002 - 72461 Albstadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Clemens Kaleitzis

---

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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