

Albstadt

\*\*\*RESERVIERT\*\*\* Attraktives Einfamilienhaus mit herrlicher Weitsicht in 72461 Albstadt-Onstmettingen

Número da propriedade: 25296020



PREÇO DE COMPRA: 320.000 EUR • ÁREA: ca. 144 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 925 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25296020 - 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: 25296020 - 72461 Albstadt

## Numa vista geral

Número da propriedade	25296020
Área	ca. 144 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	7
Casas de banho	2
Ano de construção	1961
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	320.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25296020 - 72461 Albstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	279.40 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	28.02.2029	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1960



Número da propriedade: 25296020 - 72461 Albstadt

## O imóvel



**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)





Número da propriedade: 25296020 - 72461 Albstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 25296020 - 72461 Albstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 25296020 - 72461 Albstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 25296020 - 72461 Albstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 25296020 - 72461 Albstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 25296020 - 72461 Albstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 25296020 - 72461 Albstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25296020 - 72461 Albstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 25296020 - 72461 Albstadt

## O imóvel





Número da propriedade: 25296020 - 72461 Albstadt

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 25296020 - 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! +++

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! +++

Número da propriedade: 25296020 - 72461 Albstadt

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25296020 - 72461 Albstadt

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 25296020 - 72461 Albstadt

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25296020 - 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](mailto: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)