

Albstadt-Ebingen

**\*\*\*RESERVIERT\*\*\*** Modernes Wohnhaus mit  
Gartenparadies in 72458 Albstadt-Ebingen

Número da propriedade: 24296019



PREÇO DE COMPRA: 439.000 EUR • ÁREA: ca. 142 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 658 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24296019 - 72458 Albstadt-Ebingen

- 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: 24296019 - 72458 Albstadt-Ebingen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24296019
Área	ca. 142 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	1981
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	439.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24296019 - 72458 Albstadt-Ebingen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás natural pesado	Consumo final de energia	135.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	18.08.2034	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24296019 - 72458 Albstadt-Ebingen

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

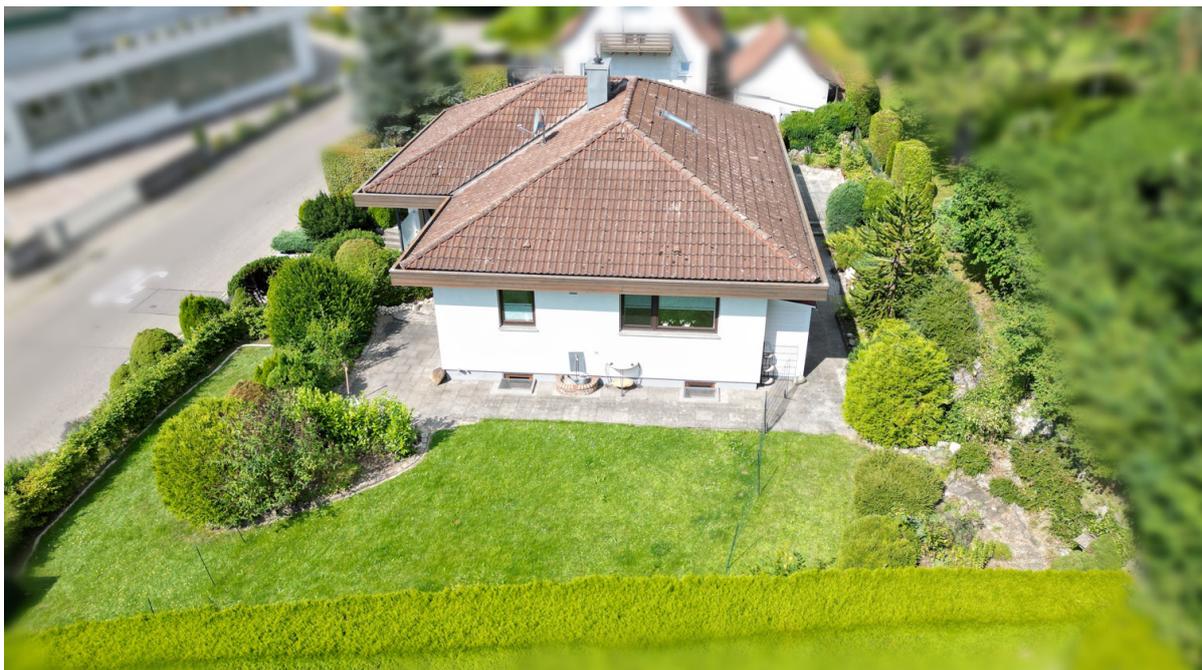
Número da propriedade: 24296019 - 72458 Albstadt-Ebingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24296019 - 72458 Albstadt-Ebingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24296019 - 72458 Albstadt-Ebingen

## O imóvel



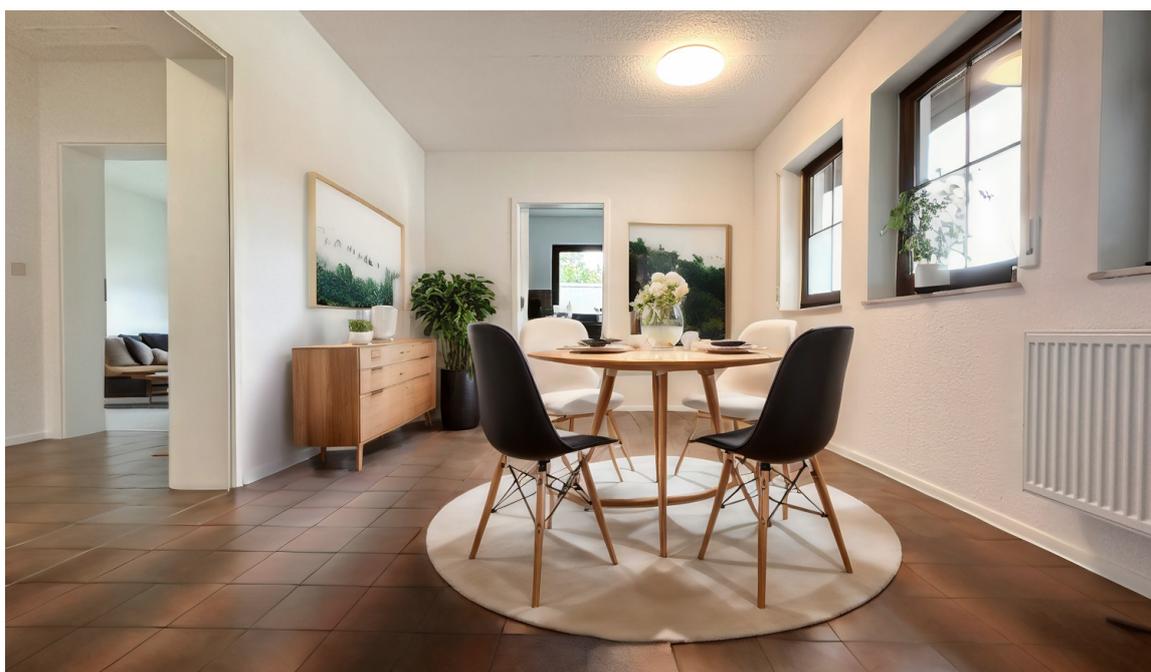
Número da propriedade: 24296019 - 72458 Albstadt-Ebingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24296019 - 72458 Albstadt-Ebingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24296019 - 72458 Albstadt-Ebingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24296019 - 72458 Albstadt-Ebingen

## O imóvel



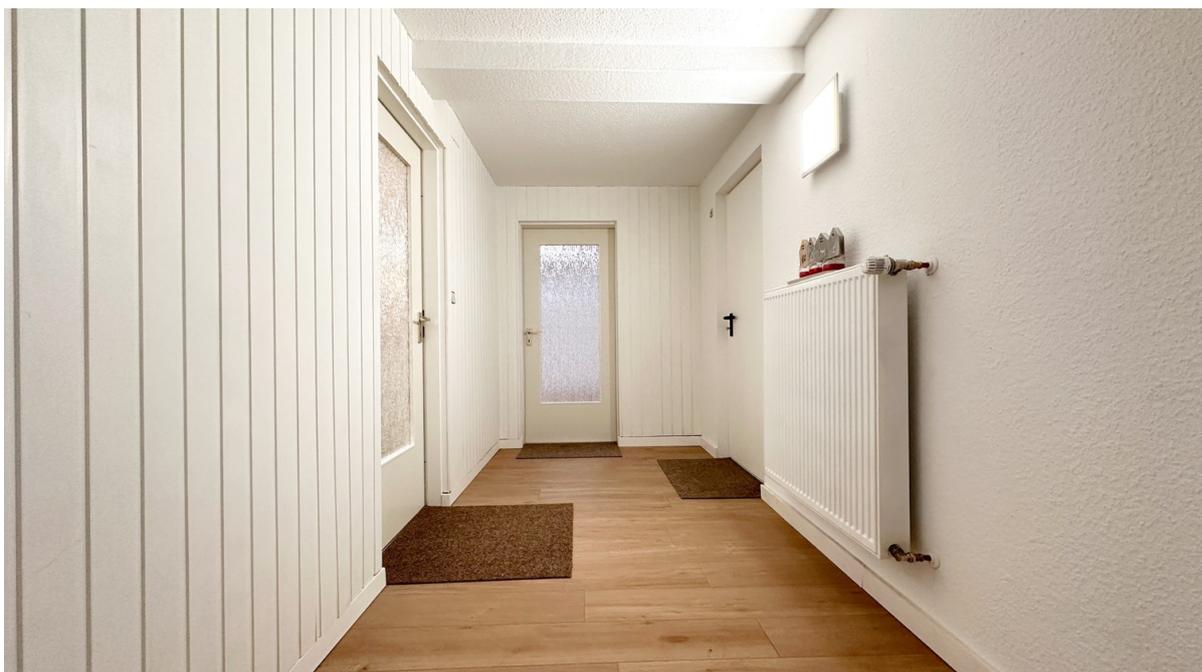
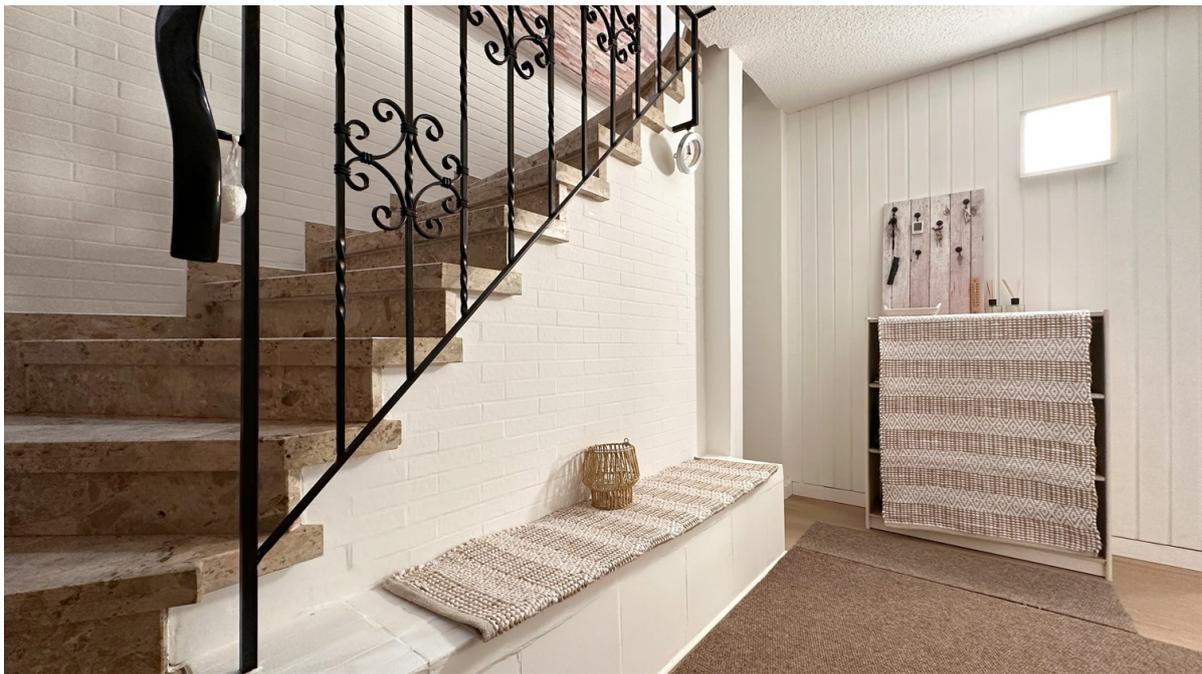
Número da propriedade: 24296019 - 72458 Albstadt-Ebingen

## O imóvel



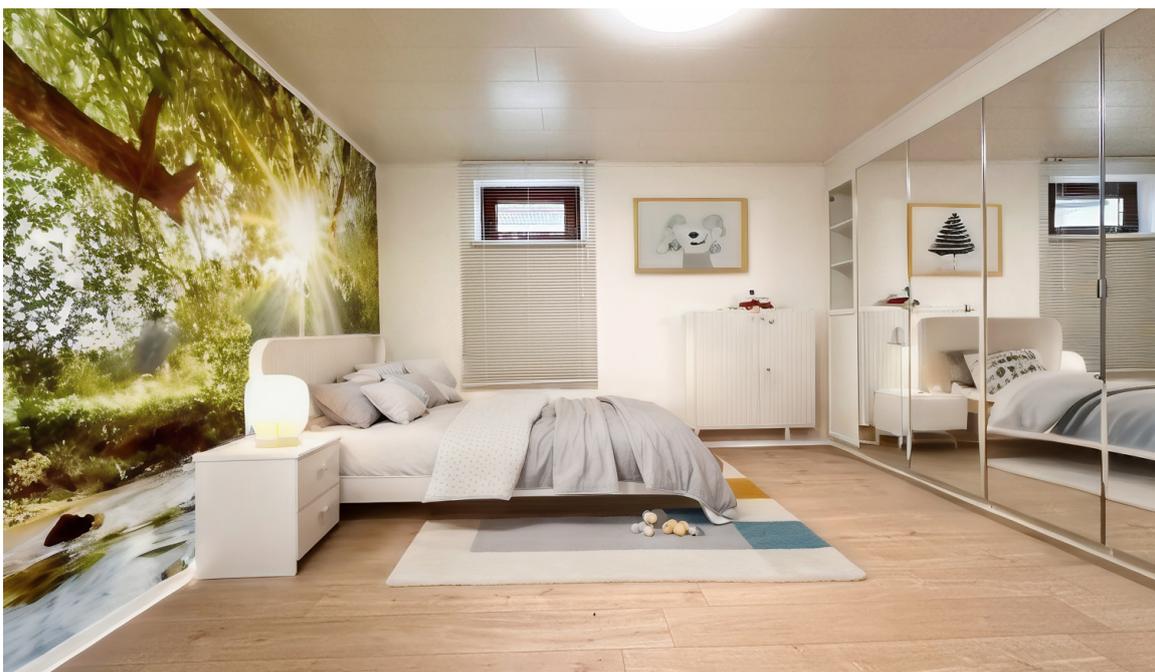
Número da propriedade: 24296019 - 72458 Albstadt-Ebingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24296019 - 72458 Albstadt-Ebingen

## O imóvel



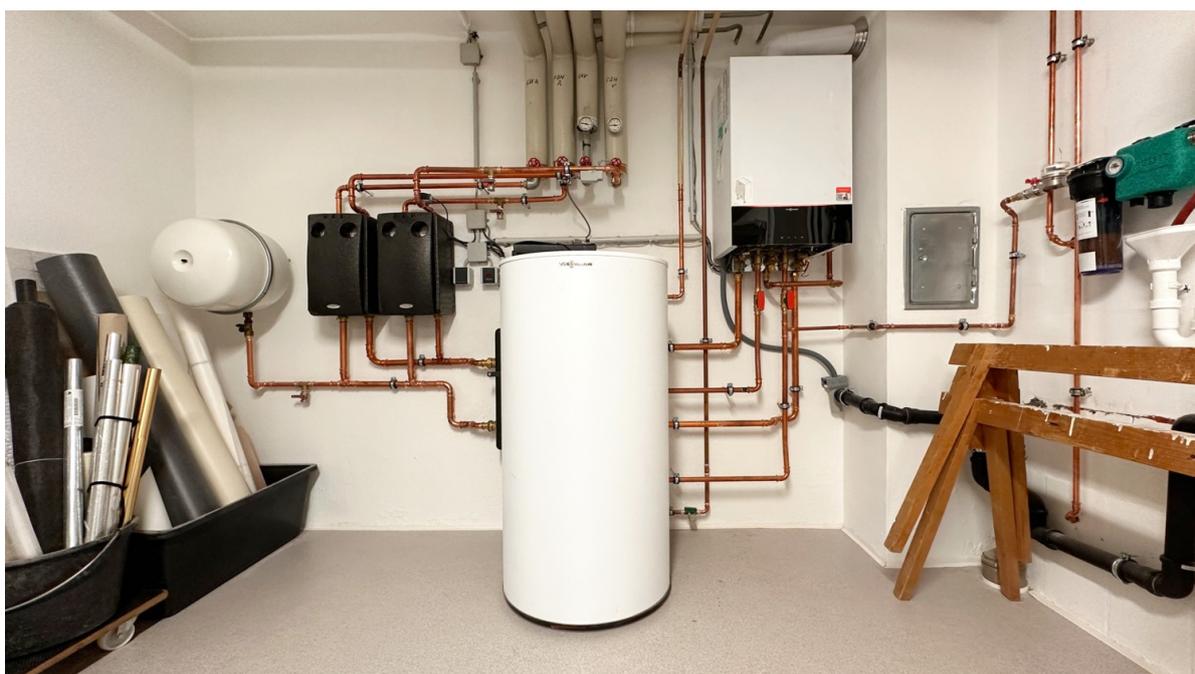
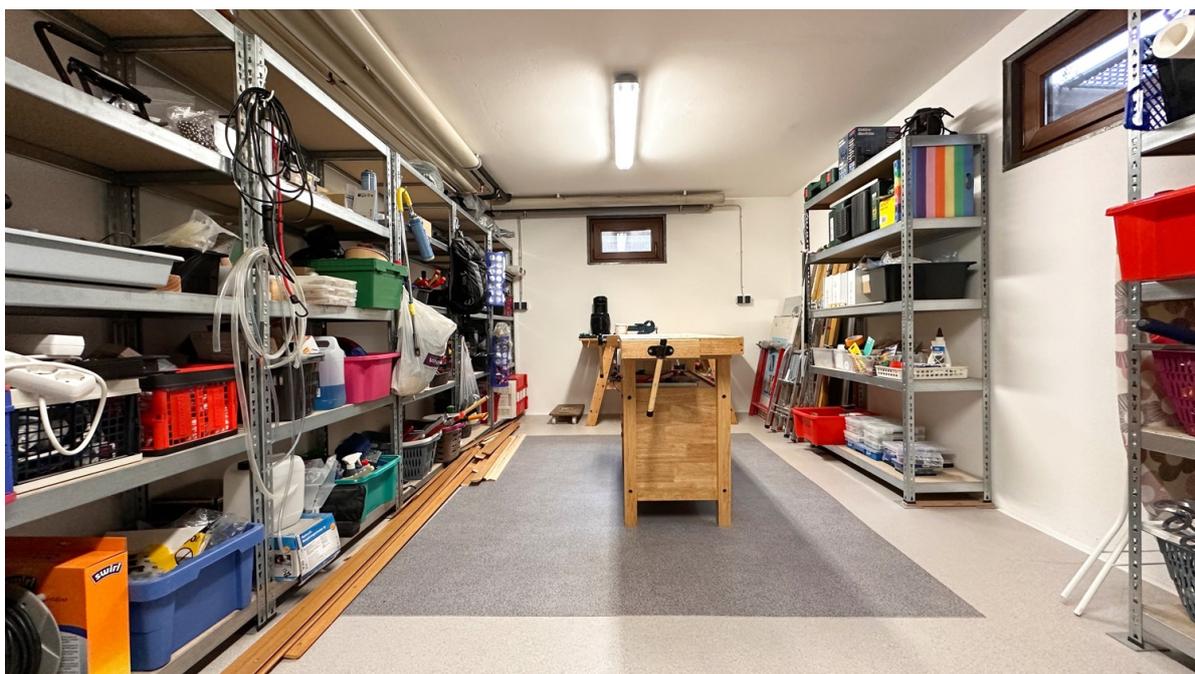
Número da propriedade: 24296019 - 72458 Albstadt-Ebingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24296019 - 72458 Albstadt-Ebingen

## O imóvel



Número da propriedade: 24296019 - 72458 Albstadt-Ebingen

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 24296019 - 72458 Albstadt-Ebingen

## Uma primeira impressão

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++ Modernes Wohnhaus mit Gartenparadies in 72458 Albstadt-Ebingen Dieses schöne, großzügige Einfamilienhaus in ruhiger Lage bietet auf ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus steht auf einem ca. 658 m<sup>2</sup> großen Grundstück, idyllisch begrünt - ideal für Gartenliebhaber. Insgesamt stehen 6 Zimmer zur Verfügung. Das Erdgeschoss umfasst zwei Zimmer, eine Küche, ein Esszimmer, ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, ein Badezimmer mit ebenerdiger Dusche sowie ein separates WC. Das Untergeschoss verfügt über zwei weitere Zimmer, ein modernes Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss, einen Heizraum mit Werkstatt und den Zugang zur integrierten Garage. Die Bäder wurden im Jahr 2022 modernisiert und bieten zeitgemäßen Komfort. Die Elektrik und die Heizung (Gas-Brennwert), wurden 2020/2021 erneuert. Besonders hervorzuheben ist der neue, gemütliche Kaminofen, der im Wohn- und Esszimmer für wohlige Wärme sorgt. Der wunderschöne Garten ist mit viel Liebe zum Detail angelegt und wurde mit viel Hingabe gepflegt. Hier können Sie wunderbar entspannen und verweilen, sei es im Garten oder auf der Terrasse. Ein Gerätehaus bietet Ihnen ausreichend Stauraum für Gartengeräte und vieles mehr. Und auch eine Garage im Haus gibt es, sodass Sie Ihr Auto bequem unterstellen können und auch bei Regen trockenen Fußes ankommen. Wenn Sie auf der Suche nach einem modernen, gemütlichen Haus in ruhiger Lage sind, könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein. +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

Número da propriedade: 24296019 - 72458 Albstadt-Ebingen

## Detalhes do equipamento

- Kaminofen
- teilweise Fußbodenheizung
- 2 Bäder
- großer gepflegter Garten
- Gerätehaus
- Garage im Haus

Número da propriedade: 24296019 - 72458 Albstadt-Ebingen

## Tudo sobre a localização

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 18.500 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 oder mit den öffentlichen Verkehrsmittel 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.

Número da propriedade: 24296019 - 72458 Albstadt-Ebingen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 135.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Número da propriedade: 24296019 - 72458 Albstadt-Ebingen

## Pessoa de contacto

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

Clemens Kaleitzis

---

Viehmarktplatz 5 Balingen  
E-Mail: [balingen@von-poll.com](mailto:balingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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