

Albstadt – Ebingen

# Klassisch imposante Stadtvilla in 72458 Albstadt

Objektnummer: 24296013

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 252 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 707 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24296013 - 72458 Albstadt – Ebingen

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

Objektnummer: 24296013 - 72458 Albstadt – Ebingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24296013
Wohnfläche	ca. 252 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	10
Badezimmer	2
Baujahr	1909
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	389.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 24296013 - 72458 Albstadt – Ebingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Elektro	Endenergiebedarf	274.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	14.01.2033	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24296013 - 72458 Albstadt – Ebingen

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 24296013 - 72458 Albstadt – Ebingen

## Die Immobilie



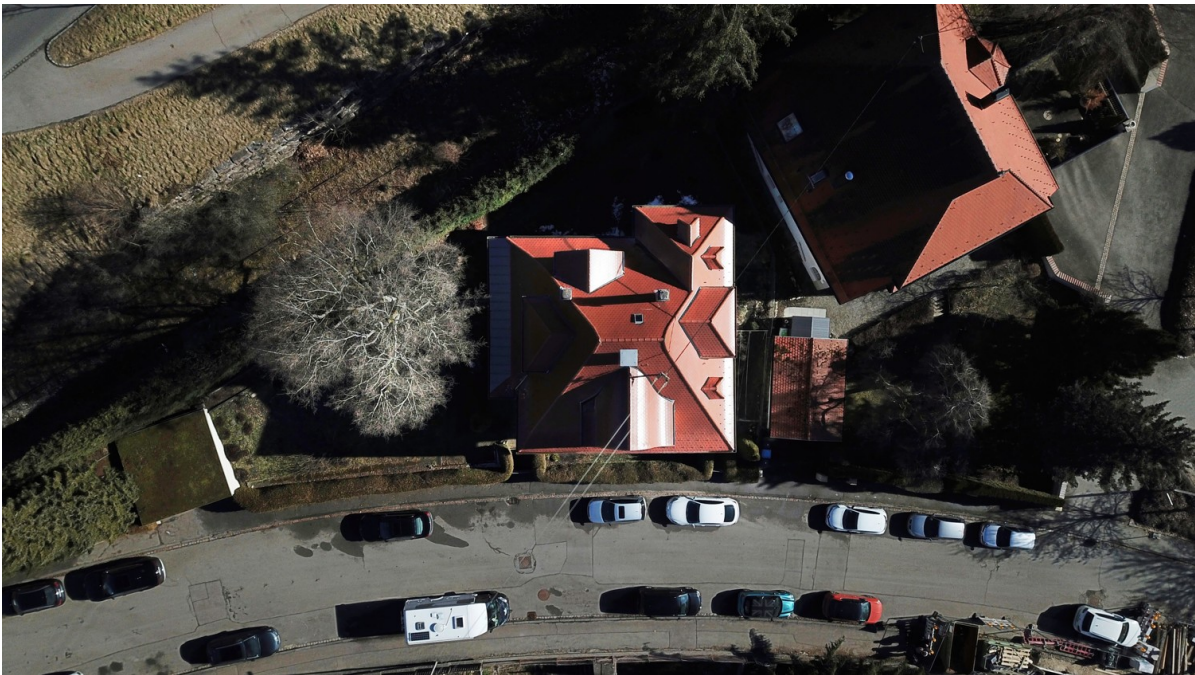
Objektnummer: 24296013 - 72458 Albstadt – Ebingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296013 - 72458 Albstadt – Ebingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24296013 - 72458 Albstadt – Ebingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296013 - 72458 Albstadt – Ebingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296013 - 72458 Albstadt – Ebingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296013 - 72458 Albstadt – Ebingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296013 - 72458 Albstadt – Ebingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296013 - 72458 Albstadt – Ebingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296013 - 72458 Albstadt – Ebingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24296013 - 72458 Albstadt – Ebingen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24296013 - 72458 Albstadt – Ebingen

## Die Immobilie



**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)

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

Objektnummer: 24296013 - 72458 Albstadt – Ebingen

## Ein erster Eindruck

+++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++ Diese charmante, zweigeschossige Jugendstilvilla im Herzen von Albstadt auf Sockelgeschoss, mit Walmdach, Erker und überdachten Gauben wurde um 1910 erbaut. Die hochwertigen Biberschwanzziegel und die filigranen, bleiverglasten Fenster mit Läden schaffen bereits von Außen ein ansprechendes und leicht verspieltes Erscheinungsbild, welches typisch für den Jugendstil ist. Der Wohnbereich erstreckt sich über 3 Etagen mit insgesamt ca. 250 m<sup>2</sup>. Die 3 Zimmer im Erdgeschoss werden als Einliegerwohnung mit separatem Zugang genutzt und ist seit mehreren Jahrzehnten zuverlässig vermietet. Im 1. Obergeschoss erwartet Sie eine großzügige Diele, die Küche mit kleiner Speisekammer, die nördliche Loggia, ein WC, ein Badezimmer, eine weitere kleine Loggia mit südwestlicher Ausrichtung und 4 Zimmer verteilt auf ca. 106 m<sup>2</sup>. Zusätzliche 3 Zimmer, ein WC und 2 Abstellräume finden Sie im ausgebauten Dachgeschoss. Hier führt auch eine Treppe zum Bühnenraum, wo Sie weitere Abstellflächen finden. Durch die gute Aufteilung mit mehreren Wohneinheiten eignet sich die Villa auch perfekt für ein Mehrgenerationenwohnen. Das Anwesen ist teilweise unterkellert und bietet Ihnen einen großen Gewölbekeller, ein Abstellraum, eine Waschküche und ein Kellerraum. Das komplett umzäunte Grundstück wird durch eine bepflanzte Stützmauer zum Straßenbereich abgetrennt. Zusätzlich gibt es 2 Einzelgaragen für Ihre Fahrzeuge. Die Villa versprüht auch heute noch den Charme vergangener Tage, bedarf aber einer zeitgemäßen Modernisierung. So finden Sie z.B. noch Bleiglasfenster und teilweise original erhaltene Türen und Griffe, eine Türglocke, besonderer Deckenputz mit gemalten Ornamenten und einen Gewölbekeller. Wenn Sie fasziniert von ausdrucksvollen Altbauten aus der Jugendstilzeit sind und Wert auf viel Platz trotz Zentrumsnähe legen, werden Sie sich in dieses Schmuckstück sicher verlieben! +++ Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit VOLLSTÄNDIGEN persönlichen Angaben (komplette Anschrift, Rufnummer und E-Mail) beantworten werden! +++

Objektnummer: 24296013 - 72458 Albstadt – Ebingen

## Ausstattung und Details

- Jugendstilarchitektur
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang
- abgeschlossenes Grundstück (Mauer, Zaun)
- überdachter Haupteingang mit Bogengang und Säulen
- teilweise Sprossenfenster, teilweise bleiverglaste Fenster
- Fensterläden aus Holz
- 2 Loggien
- Gewölbekeller
- 2 Garagen

Objektnummer: 24296013 - 72458 Albstadt – Ebingen

## Alles zum Standort

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 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 sind fußläufig 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.

Objektnummer: 24296013 - 72458 Albstadt – Ebingen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 274.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909. 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 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: 24296013 - 72458 Albstadt – Ebingen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)