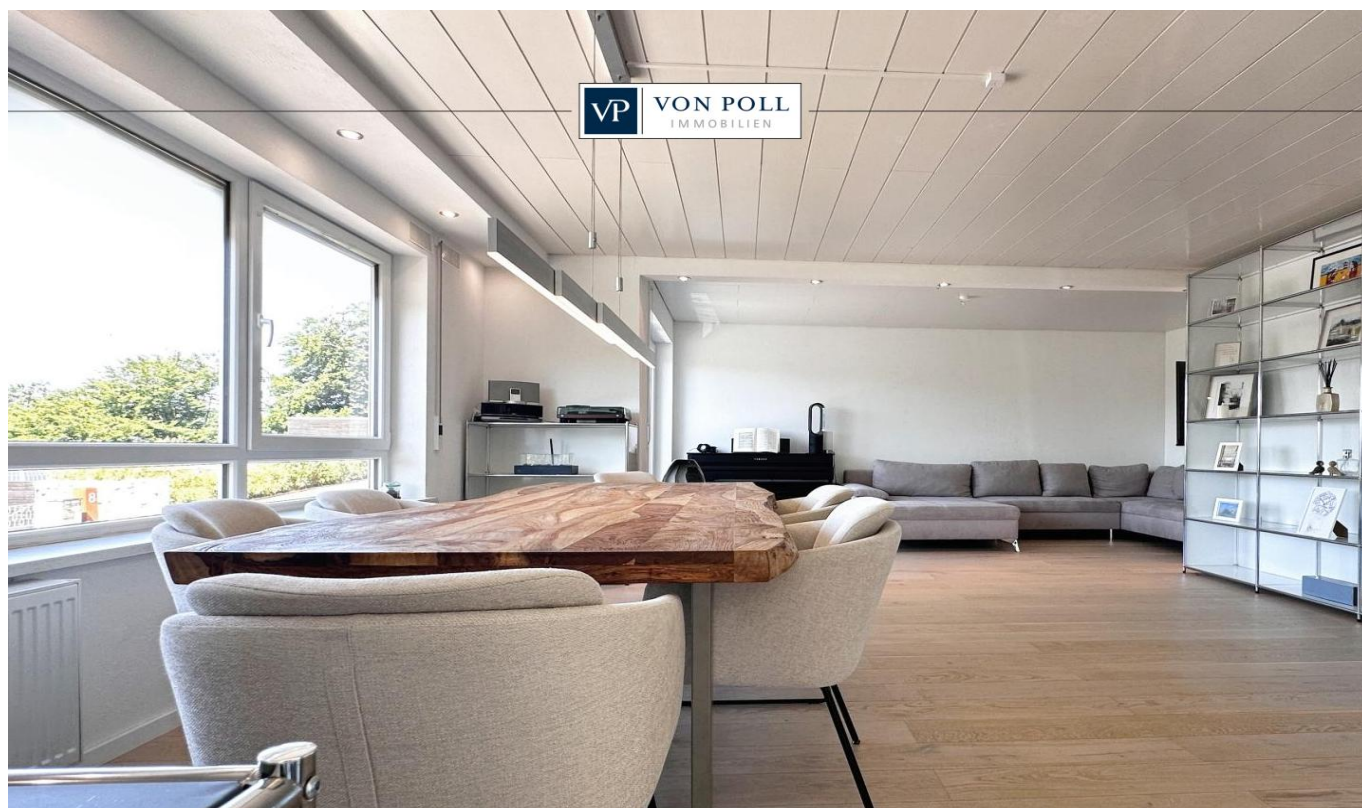


Albstadt

# Exklusive 3 Zimmer Wohnung in 72461 Albstadt-Tailfingen

Objektnummer: 25296003



KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25296003 - 72461 Albstadt

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

Objektnummer: 25296003 - 72461 Albstadt

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25296003                  |
| Wohnfläche   | ca. 121 m²                |
| Etage        | 1                         |
| Zimmer       | 3                         |
| Baujahr      | 1980                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 279.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 2,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 25296003 - 72461 Albstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 185.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.07.2032      | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befeuierung                | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1980           |

Objektnummer: 25296003 - 72461 Albstadt

## Die Immobilie



### 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)

Objektnummer: 25296003 - 72461 Albstadt

## Die Immobilie



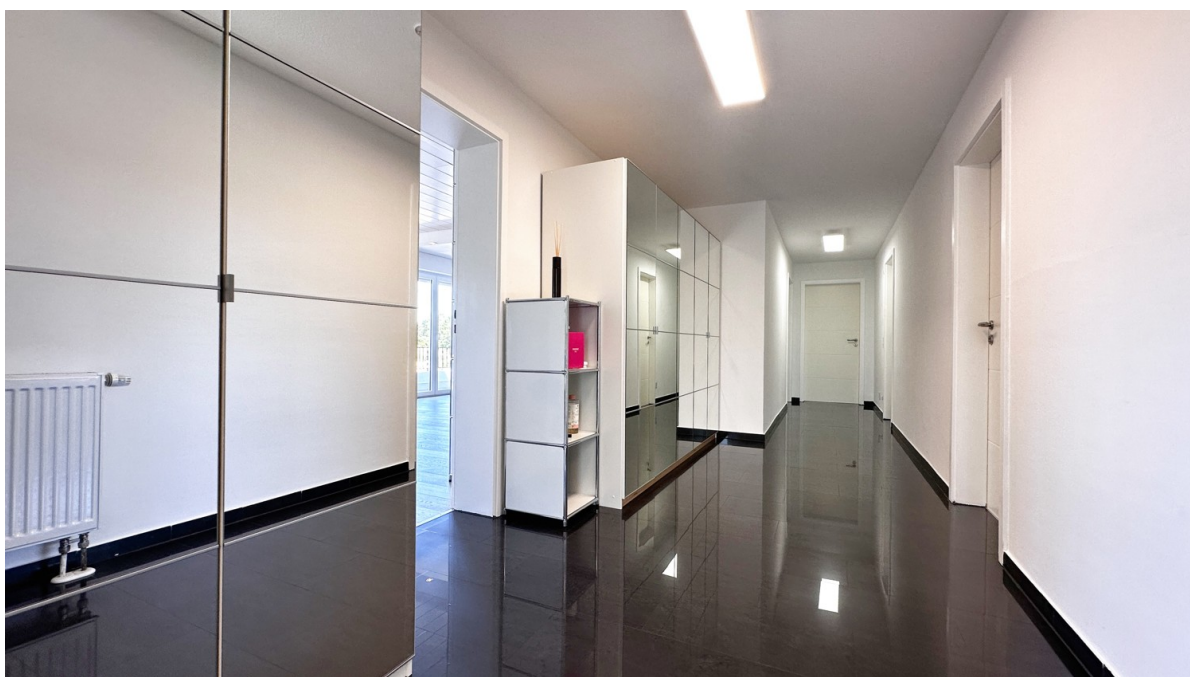
Objektnummer: 25296003 - 72461 Albstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25296003 - 72461 Albstadt

## Die Immobilie



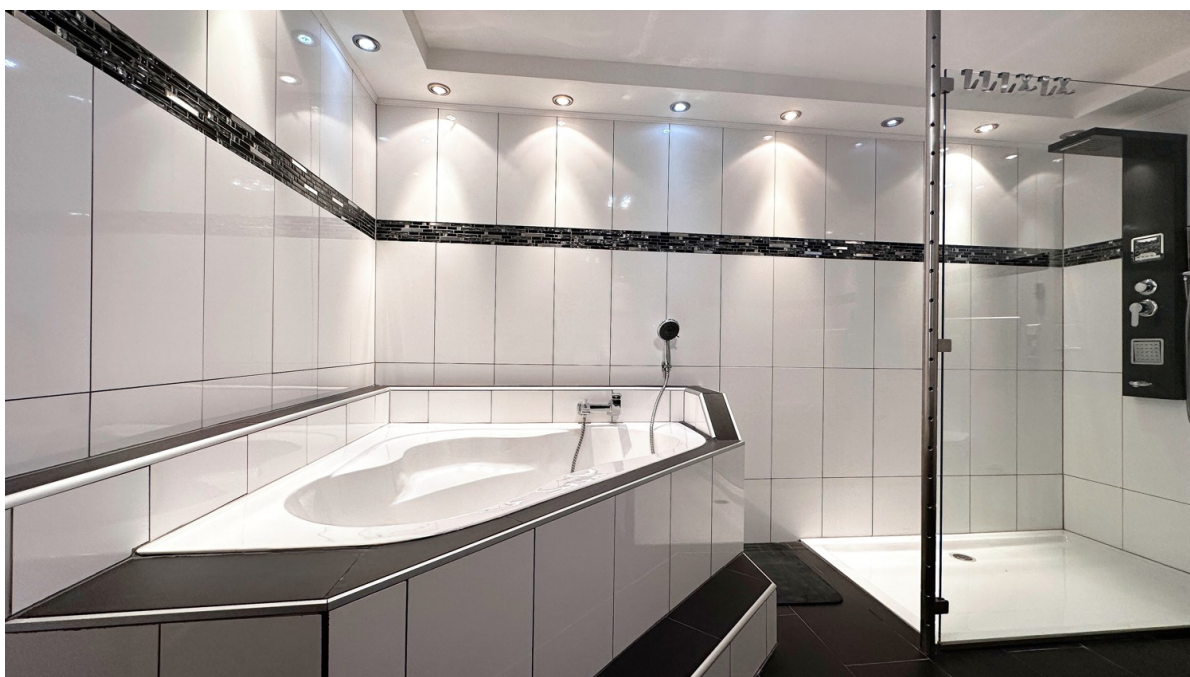
Objektnummer: 25296003 - 72461 Albstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25296003 - 72461 Albstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25296003 - 72461 Albstadt

## Die Immobilie



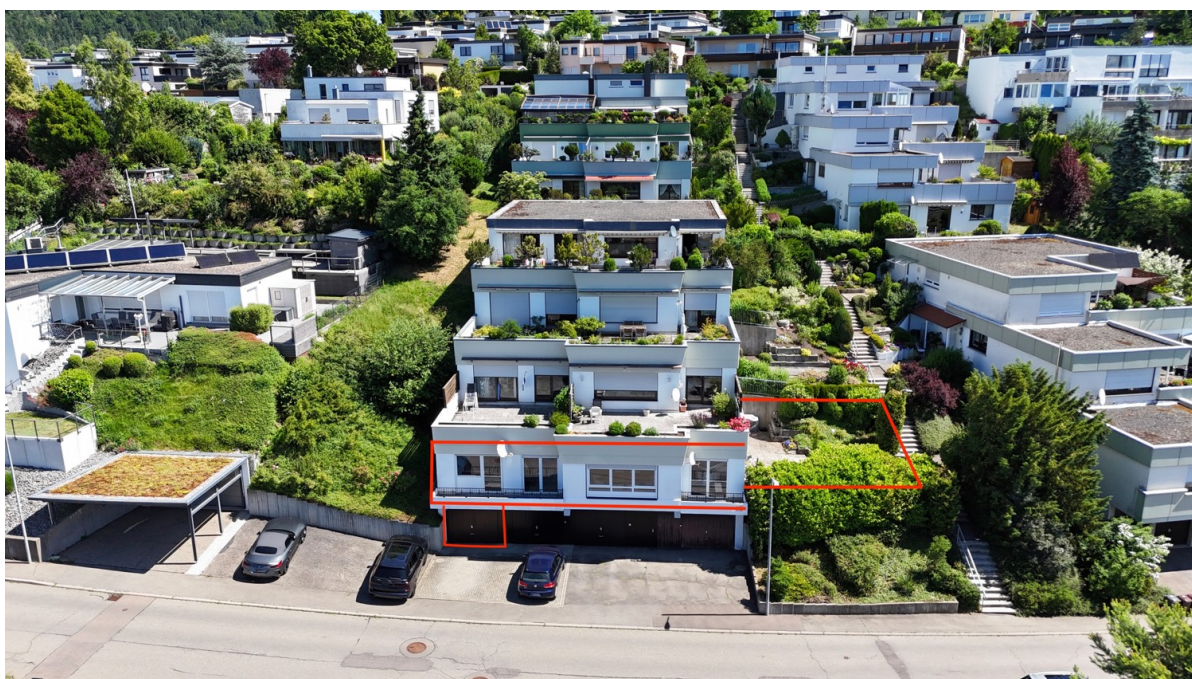
Objektnummer: 25296003 - 72461 Albstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25296003 - 72461 Albstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25296003 - 72461 Albstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25296003 - 72461 Albstadt

## Die Immobilie



**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)

Objektnummer: 25296003 - 72461 Albstadt

## Ein erster Eindruck

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

Exklusive 3 Zimmer Wohnung in 72461 Albstadt-Tailfingen

Diese exklusive 3 Zimmer Wohnung im begehrten Wohngebiet "Lammerberg" in Albstadt-Tailfingen vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und modernen Wohnkomfort auf perfekte Weise. Mit einer Wohnfläche von ca. 125 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für Paare oder kleine Familien, die ein stilvolles und gepflegtes Zuhause suchen.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der separate Eingang das Gefühl, in einem eigenen Haus zu wohnen. Gleichzeitig profitieren Sie von der ruhigen und angenehmen Atmosphäre einer kleinen Wohneinheit mit nur vier Parteien.

Mittelpunkt der Wohnung ist das helle, großzügig geschnittene Wohnzimmer, das durch seine Offenheit und Helligkeit eine besondere Wohnqualität schafft. Die angrenzende, moderne Einbauküche, die 2009 hochwertig erneuert wurde, fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und lädt zum Kochen und Verweilen ein. Des Weiteren gibt es ein gemütliches Schlafzimmer, sowie ein weiteres Zimmer, welches sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lässt. Das elegant gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer komfortablen Dusche sowie einer luxuriösen Eckbadewanne – ideal zum Entspannen nach einem langen Tag. Ein separates Gäste-WC, das erst 2024 modernisiert wurde, ergänzt die durchdachte Ausstattung und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Ein echtes Highlight ist die Terrasse – eine kleine Wohlfühloase unter freiem Himmel. Ob Frühstück im Sonnenschein oder entspannte Sommerabende mit Freunden: Hier lässt sich das Leben im Freien in vollen Zügen genießen. Die zwei Balkone bieten zudem eine herrliche Weitsicht – perfekt für einen kurzen Moment der Ruhe mit Blick in die Ferne.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz, sodass auch das Thema Parken komfortabel gelöst ist.

Diese stilvolle Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihr besonderes Wohngefühl. Überzeugen Sie sich selbst bei einem

persönlichen Besichtigungstermin – dieses außergewöhnliche Zuhause wird Sie begeistern.

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

Objektnummer: 25296003 - 72461 Albstadt

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Parkett Echtholz in Wohnzimmer, Schlafzimmer und Zimmer
- Garage und Stellplatz
- Terrasse und 2 Balkone

Objektnummer: 25296003 - 72461 Albstadt

## Alles zum Standort

Tailfingen gehört zu Albstadt und ist mit seinen knapp 12.000 Einwohner der zweit größte Stadtteil. Die Wohnung befindet sich im beliebten Wohngebiet "Lammerberg".

Neben 4 Kindergärten und 2 Grundschulen, gibt es auch ein Progymnasium und eine Realschule in Tailfingen

Bis ins Zentrum von Albstadt-Ebingen sind es nur wenige Minuten, wo Sie die Altstadt mit schöner Fußgängerzone und vielen Ladengeschäften erwartet. Aber auch direkt in Tailfingen gibt es diverse Einzelhandelsgeschäfte und auch Märkte von großen Supermarktketten. Mehrere Restaurants und Bars erwarten Sie.

Für Ihre Freizeitunterhaltung ist Sommer wie Winter gesorgt. Ein Naturfreibad und sowie ein Skilift liegen direkt in Tailfingen. Zu dem großen Vereinsangebot, kommen die schier unendlichen Möglichkeiten der Schwäbischen Alb für Naturliebhaber, Wanderer und Biker.

Objektnummer: 25296003 - 72461 Albstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.7.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 185.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 25296003 - 72461 Albstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Clemens Kaleitzis

---

Viehmarktplatz 5, 72336 Balingen

Tel.: +49 7433 - 30 81 210

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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