

**Albstadt-Ebingen**

**\*\*\*RESERVIERT\*\*\* Großzügiges Anwesen mit  
privatem Spa-Bereich in 72458 Albstadt-Ebingen**

**Objektnummer: 26296006**



**KAUFPREIS: 1.090.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 343 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 3.733 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26296006 - 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: 26296006 - 72458 Albstadt-Ebingen**

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 26296006                               |
| Wohnfläche   | ca. 343 m <sup>2</sup>                 |
| Dachform     | Satteldach                             |
| Zimmer       | 6                                      |
| Badezimmer   | 5                                      |
| Baujahr      | 1976                                   |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 6 x Freiplatz, 6 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.090.000 EUR                                                             |
| Haus                       | Villa                                                                     |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Balkon                      |

**Objektnummer: 26296006 - 72458 Albstadt-Ebingen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |               |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Wesentlicher Energieträger | Erdwärme         | Endenergiebedarf            | 88.29 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.03.2035       | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Elektro          | Baujahr laut Energieausweis | 2009          |

Objektnummer: 26296006 - 72458 Albstadt-Ebingen

## 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: 26296006 - 72458 Albstadt-Ebingen

## Die Immobilie



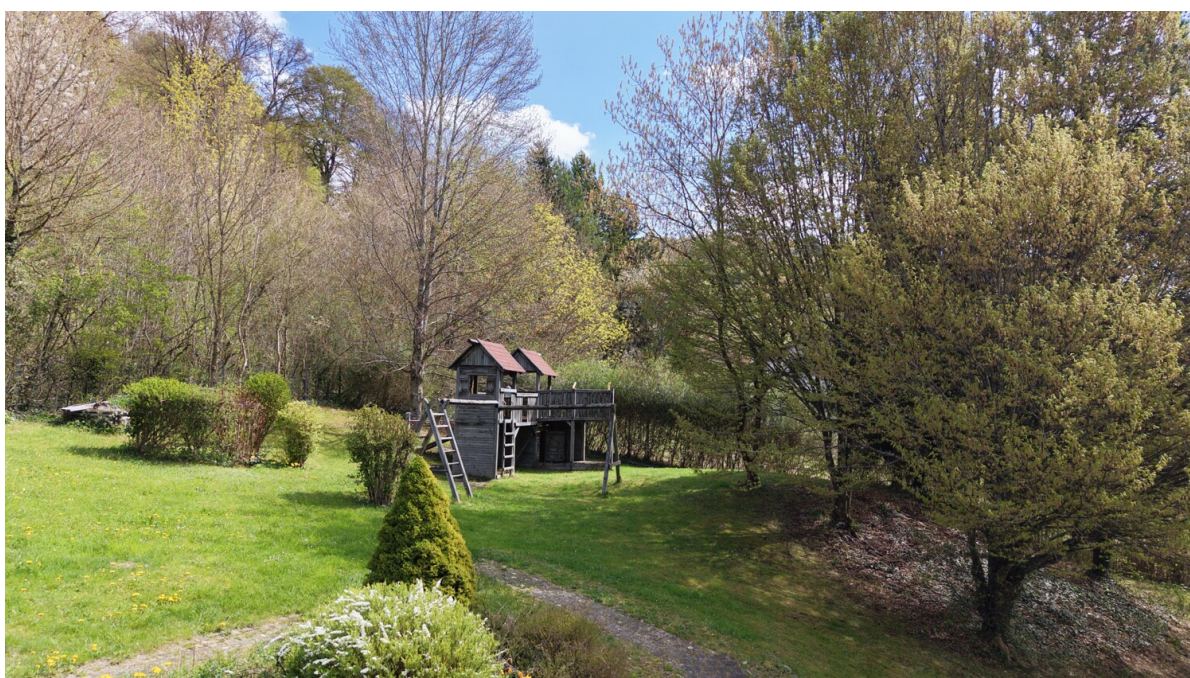
Objektnummer: 26296006 - 72458 Albstadt-Ebingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296006 - 72458 Albstadt-Ebingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296006 - 72458 Albstadt-Ebingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296006 - 72458 Albstadt-Ebingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296006 - 72458 Albstadt-Ebingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296006 - 72458 Albstadt-Ebingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296006 - 72458 Albstadt-Ebingen

## Die Immobilie



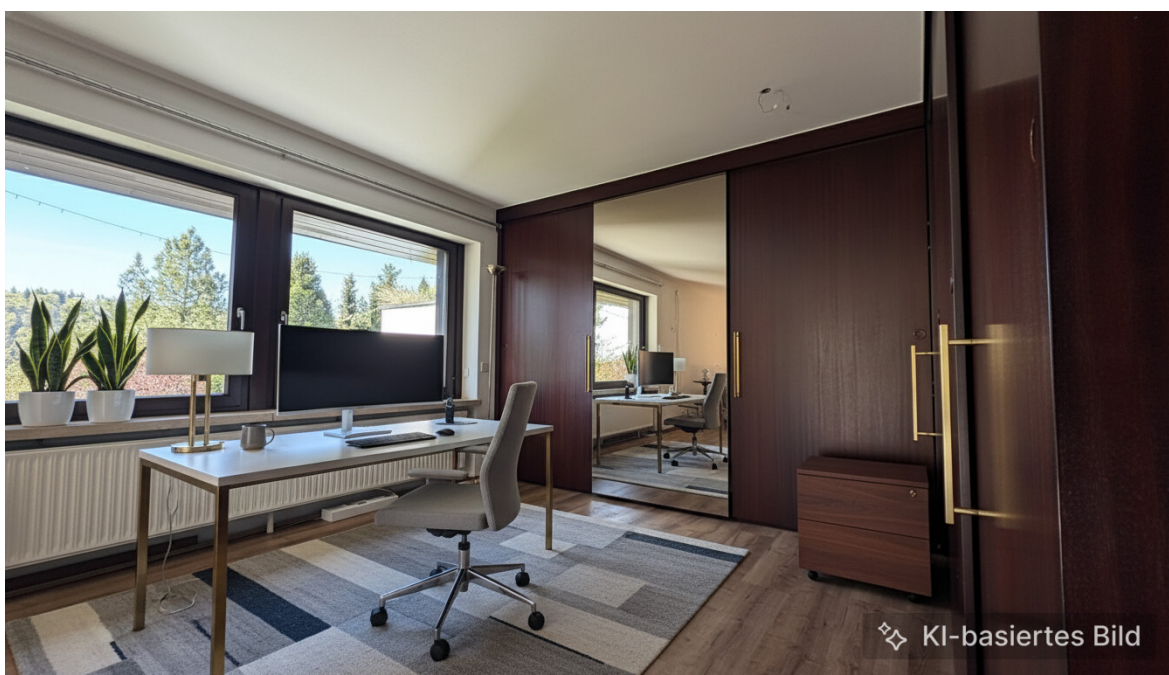
Objektnummer: 26296006 - 72458 Albstadt-Ebingen

## Die Immobilie



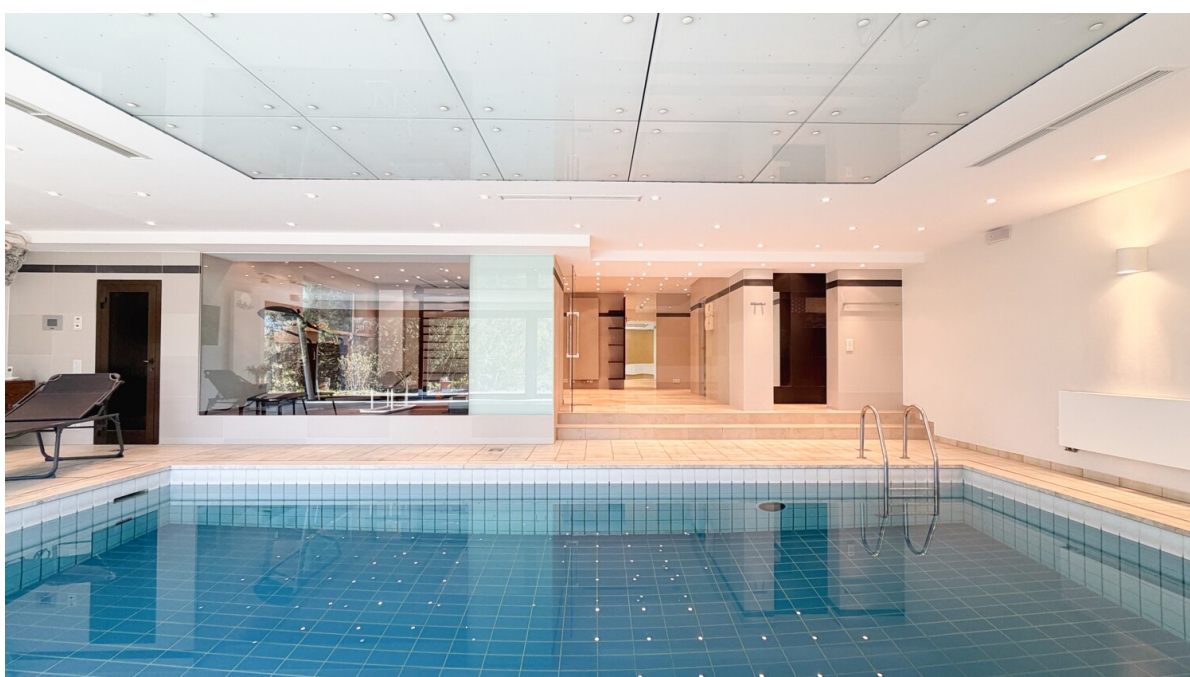
Objektnummer: 26296006 - 72458 Albstadt-Ebingen

## Die Immobilie



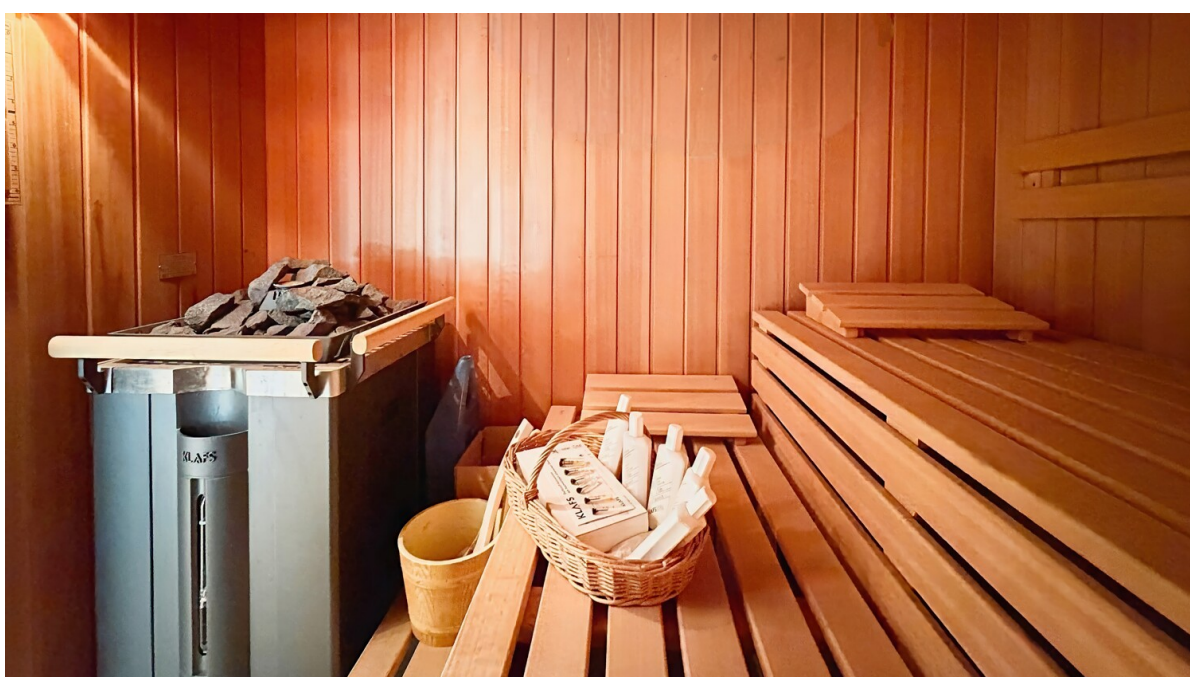
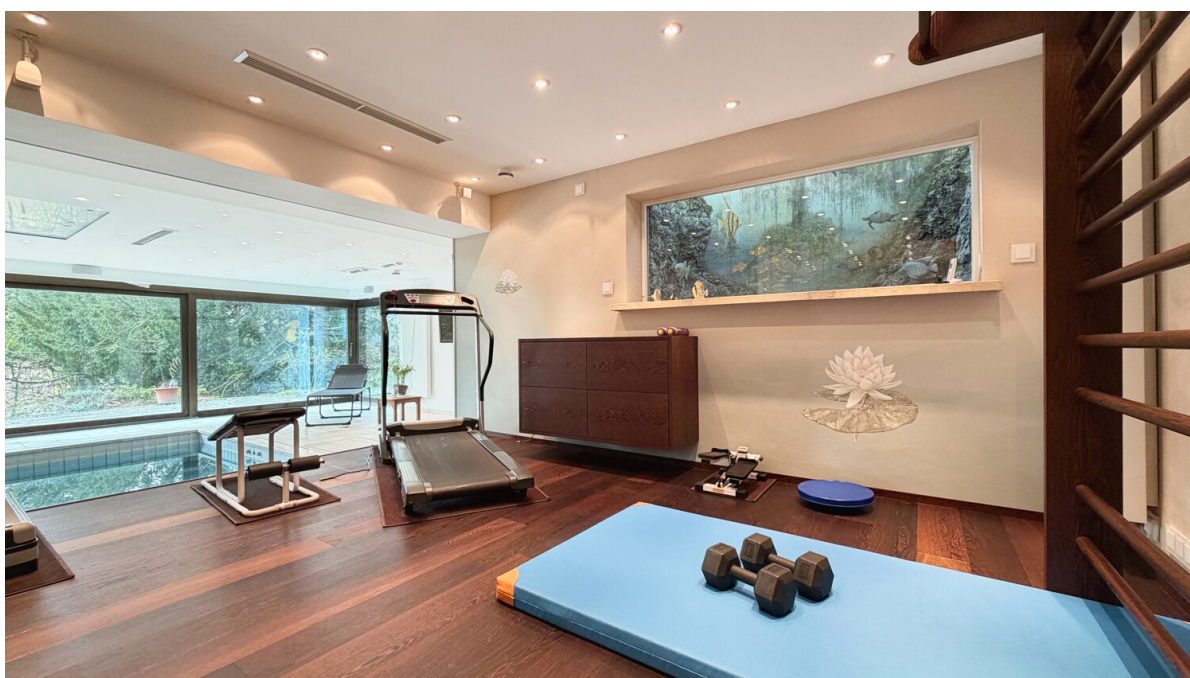
Objektnummer: 26296006 - 72458 Albstadt-Ebingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296006 - 72458 Albstadt-Ebingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26296006 - 72458 Albstadt-Ebingen

## 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: 26296006 - 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!  
+++

**Ein Zuhause für höchste Ansprüche – Großzügiges Anwesen mit privatem Spa-Bereich in 72458 Albstadt-Ebingen**

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint Großzügigkeit, Exklusivität und ein Höchstmaß an Privatsphäre zu einem Wohnkonzept der besonderen Art. Auf rund 343 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zusätzlichen 185 m<sup>2</sup> für Spa, Wellness & Fitness entfaltet sich ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt – ideal für Familien oder Menschen mit gehobenem Anspruch an Raum, Komfort und Ausstattung.

Bereits die beeindruckende Zufahrt mit drei Garagenstellplätzen sowie einem zusätzlichen Carport unterstreicht den repräsentativen Charakter dieses Anwesens.

Im Inneren empfängt Sie ein weitläufiger Eingangsbereich mit eigener Garderobe, der elegant in den offenen Wohnbereich überleitet. Große Fensterflächen durchfluten die Räume mit Licht und schaffen eine einladende Atmosphäre. Das Wohnzimmer mit stilvollem Kamin bildet das Herzstück des Hauses und geht nahtlos in den Wintergarten über – ebenfalls mit offenem Kamin ausgestattet und ein Ort, der zu jeder Jahreszeit begeistert. Von hier aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse mit einem herrlichen Ausblick.

Die moderne Küche mit offen gestaltetem Essbereich überzeugt durch klare Linien, hochwertige Ausstattung und eine praktische Speisekammer. Ein Hauswirtschaftsraum ergänzt das Raumangebot auf dieser Ebene sinnvoll.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Insgesamt vier Schlafzimmer und fünf Badezimmer gewährleisten höchsten Wohnkomfort. Ein großzügiges Kinderzimmer mit eigenem Bad sowie zusätzliche Flächen im Dachgeschoss schaffen Rückzugsorte mit viel Privatsphäre. Das ausgebaute Dachgeschoss beeindruckt mit eigenem Balkon, separatem Ankleidebereich und einem exklusiven Masterbad.

Ein weiteres Highlight stellt die Zwischenebene dar, die sich ideal als Kombination aus Wohnen, Arbeiten oder Gästeunterbringung eignet. Neben einem flexibel nutzbaren Zimmer mit Balkon stehen hier ein Büro sowie zusätzliche Sanitärbereiche zur Verfügung.

**Der Wellnessbereich im Untergeschoss setzt neue Maßstäbe: Auf zwei Ebenen erwarten Sie ein privates Schwimmbad mit angrenzender Terrasse, eine Sauna sowie ein verglaster und klimatisierter Fitnessbereich. Ergänzt wird dieser Bereich durch einen Hobbyraum, der Raum für individuelle Gestaltung lässt.**

**Für Gäste steht ein separater Bereich mit eigenem Eingang, Schlafzimmer und Badezimmer bereit – ideal, um Komfort und Privatsphäre perfekt zu verbinden.**

**Dieses Anwesen bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl in ruhiger Lage und verbindet stilvolles Ambiente mit funktionaler Großzügigkeit. Ein Zuhause für Menschen, die das Besondere suchen.**

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

**Objektnummer: 26296006 - 72458 Albstadt-Ebingen**

## Ausstattung und Details

- 2 Grundstücke mit gesamt 3.733 m<sup>2</sup> (1.698 m<sup>2</sup> u. 2.035 m<sup>2</sup> )
- ca. 343 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 185 m<sup>2</sup> privater Wellnessbereich mit Schwimmbad, Sauna, Fitness
- 6 Garagenstellplätze + Carport
- Beheizung über Sole/Wasser Wärmepumpe & Ölzentralheizung
- Großzügiger Wohnbereich mit Kamin
- Wintergarten mit offenem Kamin
- Moderne, offene Küche mit Speisekammer und Wirtschaftsraum
- 4 Schlafzimmer & 5 Badezimmer
- Dachgeschoss mit Balkon, Ankleide und Masterbad
- Separater Gäste-/Einliegerbereich mit eigenem Eingang
- Hochwertige Split-Level-Bauweise & viel Privatsphäre

**Objektnummer: 26296006 - 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: 26296006 - 72458 Albstadt-Ebingen**

## Weitere Informationen

**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: 26296006 - 72458 Albstadt-Ebingen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Clemens Kaleitzis**

---

**Friedrichstr. 29, 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)**