

Steinheim am Albuch

# Wohnen in ruhiger Sackgassenlage auf großzügigem Grundstück

Objektnummer: 25288027



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

KAUFPREIS: 430.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 151 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.075 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

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

Objektnummer: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25288027                  |
| Wohnfläche   | ca. 151 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1966                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 430.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 347.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.10.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1966           |

Objektnummer: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Ein erster Eindruck

Einfamilienhaus mit Einliegerbereich in ruhiger Sackgasse mit großzügigem sonnigen Garten

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1966 präsentiert sich in einem attraktiven Gesamtzustand und überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Mit einer Wohnfläche von ca. 151 m<sup>2</sup> verteilt auf das Erdgeschoß mit 105 m<sup>2</sup> und das Untergeschoß mit 46 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus ausreichend Platz für Familien und ermöglicht zudem das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach. Das großzügige Grundstück von etwa 1.075 m<sup>2</sup> lädt zu vielseitiger Nutzung im Freien ein und ermöglicht dank Süd-Ausrichtung von Balkon und Terrasse ganztägigen Sonnengenuss.

Die Immobilie befindet sich ruhig gelegen in einer Sackgasse, die ausschließlich von Anwohnern genutzt wird. Dies sorgt für ein besonders angenehmes Wohnumfeld mit wenig Verkehr, sodass Ruhe sowie Privatsphäre gewährleistet sind. Gleichzeitig profitieren Sie von einer gewachsenen Nachbarschaft, die ein harmonisches Umfeld bietet.

Bereits beim Betreten des Erdgeschoßes des Hauses eröffnet sich ein einladender, offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon. Hier bieten sich vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung Ihres Wohnraums. Die angrenzende Küche ist funktional gestaltet und erlaubt kurze Wege im Alltag.

Das Raumangebot umfasst insgesamt sechs Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Ein Tageslichtbad sorgt für Komfort bei der morgendlichen Routine. Der Zustand der Sanitäranlagen und Oberflächen entspricht einer gepflegten Ausstattung mit zeitloser Qualität. Dank wohldurchdachter Aufteilung ist ein komfortables Wohnen auf einer Ebene möglich.

Ein zusätzliches Plus stellt die vorhandene Einliegerwohnung dar. Sie bietet sich optimal als separater Bereich für Familienmitglieder, Gäste oder ein Homeoffice an. Alternativ kann sie vermietet werden. Das Dachgeschoss bietet weiteres Ausbaupotenzial, sodass bei Bedarf zusätzliche Wohnfläche geschaffen werden kann.

Die Beheizung erfolgt über eine zuverlässige Zentralheizung, die für angenehmes Wohnklima sorgt. Die Bauweise des Hauses steht für stabile Substanz und langfristige Werthaltigkeit. Eine Garage im Haus stellt komfortable Abstellmöglichkeiten für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum bereit.

Die großzügigen Außenbereiche – insbesondere die Terrasse mit Süd-Ausrichtung – verbinden Wohnen und Natur auf harmonische Weise und bieten reichlich Platz zum

Entspannen, gemeinschaftlichen Essen oder Spielen im Garten. Obstbäume und Rasenflächen ergänzen das Gartenerlebnis.

Fazit: Dieses Einfamilienhaus vereint eine durchdachte Raumgestaltung, vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein großes, sonniges Grundstück in ruhiger Lage. Sichern Sie sich diese besondere Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen zu überzeugen.

Objektnummer: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Ausstattung und Details

- Sackgassenlage, Anwohnerstraße
- ruhige Lage
- Einliegerwohnung
- großes, sonniges Grundstück
- Wohnen auf einer Ebene
- Ausbaupotential im Dachgeschoß
- solide Bauweise
- offener Wohn-Essbereich
- Südausrichtung von Balkon und Terrasse
- Mehrgeneration möglich
- Garage im Haus

Objektnummer: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Steinheim am Albuch, einer attraktiven Gemeinde auf der Schwäbischen Alb im Landkreis Heidenheim. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer intakten Nachbarschaft.

Steinheim am Albuch bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindergärten direkt im Ort. Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Wander- und Radwege, Sportanlagen sowie das bekannte Steinheimer Becken mit seinem Meteoritenkrater zur Verfügung.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Städte Heidenheim an der Brenz, Aalen und Ulm. Über die Bundesstraße B466 und die nahegelegene Autobahn A7 erreicht man auch weiter entfernte Ziele bequem. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und sorgt für eine unkomplizierte Verbindung in die umliegenden Gemeinden.

Die ruhige Wohnlage in Kombination mit der naturnahen Umgebung macht dieses Objekt besonders interessant für Familien, Pendler oder Menschen, die Wert auf Lebensqualität und Erholung legen – ohne auf eine gute Anbindung zu verzichten.

Objektnummer: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 347.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
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.

Objektnummer: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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