

Heidenheim

Haus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in ruhiger Lage

Property ID: 24288025



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 530.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 196 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 509 m²

Property ID: 24288025 - 89520 Heidenheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24288025 - 89520 Heidenheim

At a glance

Property ID	24288025
Living Space	ca. 196 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	1971
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	530.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24288025 - 89520 Heidenheim

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	17.11.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	212.50 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 24288025 - 89520 Heidenheim

The property



Property ID: 24288025 - 89520 Heidenheim

The property



Property ID: 24288025 - 89520 Heidenheim

The property



Property ID: 24288025 - 89520 Heidenheim

The property



Property ID: 24288025 - 89520 Heidenheim

The property



Property ID: 24288025 - 89520 Heidenheim

The property



Property ID: 24288025 - 89520 Heidenheim

The property



Property ID: 24288025 - 89520 Heidenheim

The property



Property ID: 24288025 - 89520 Heidenheim

The property



Property ID: 24288025 - 89520 Heidenheim

The property



Property ID: 24288025 - 89520 Heidenheim

The property



Property ID: 24288025 - 89520 Heidenheim

The property



Property ID: 24288025 - 89520 Heidenheim

The property



Property ID: 24288025 - 89520 Heidenheim

The property



Property ID: 24288025 - 89520 Heidenheim

The property



Property ID: 24288025 - 89520 Heidenheim

A first impression

Haus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in ruhiger Lage Zum Verkauf steht ein freistehendes Architektenhaus, das im Jahr 1971 in massiver Bauweise errichtet wurde. Die Liegenschaft befindet sich in einer angenehmen Anliegerstraße, die als Sackgasse angelegt ist, und bietet daher eine ruhige Wohnatmosphäre. Das gepflegte Anwesen verfügt über eine Wohnfläche von ca. 196 m² und erstreckt sich auf einem Grundstück von ca. 509 m². Das Haus umfasst sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, die ausreichend Platz bieten. Des Weiteren stehen zwei Badezimmer und separate WC's zur Verfügung, die die Funktionalität der Immobilie unterstreichen. Besondere Erwähnung verdient die durchdachte Raumaufteilung, die eine flexible Nutzung der Räumlichkeiten ermöglicht. Im Erd- und Dachgeschoss befindet sich die 5,5-Zimmer-Hauptwohnung, die über wenige Außenstufen zugänglich ist. Der Eingangsbereich ist überdacht und bietet Schutz an Schlechtwettertagen. Schöne Tage lassen sich bereits hier durch eine Sitzgelegenheit mit Blick auf einen kleinen Teich genießen. In der Wohnung selbst sorgen großzügig gestaltete Räume mit großen Fensterflächen aus Meranti-Hartholz und Isolierglas für ein angenehmes Wohnambiente. Die Ebene ist in einen Aufenthaltsbereich mit Küche, Wohn- und Essbereich sowie in einen privaten Rückzugsbereich mit WC, Bad und 2 Schlafzimmer unterteilt. Die Küche und der Essbereich werden von einem Einbauschrank getrennt, so dass ohne viel Aufwand ein einziger großer Bereich entstehen könnte. Eine der beiden Terrassen auf dieser Wohnebene schließt sich hier direkt an und unterstreicht den Wohnkomfort. An kalten Tagen hingegen sorgt der Pelletofen im Wohn-Essbereich für wohlige Wärme. Zur behaglichen Atmosphäre der gesamten Hauptwohnung hingegen trägt der offene Kamin im Dielenbereich bei. Abgerundet wird diese ansprechende Wohnebene durch die dem Schlafzimmer angegliederte weitere Terrasse. Im Dachgeschoss befinden sich 2 Schlafzimmer, eines mit separatem WC und Waschbecken, sowie ein weiterer Raum. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine 2-Zimmer-Einliegerwohnung im Garten- bzw. Untergeschoss, die einen eigenen überdachten Eingang und direkten Zugang zum Garten hat. Zudem gibt es eine große Küche, ein innenlegendes WC und ein innenliegendes Bad. Letzteres ist mit Glasbausteinen versehen, sodass im oberen Bereich Tageslicht einfallen kann. Diese Wohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Gästebereich oder für heranwachsende Familienmitglieder. Ebenso gut ist eine Vermietung denkbar. Im Untergeschoss befinden sich die Abstellräume, der Technikraum und die Waschmaschine. Im Außenbereich ist ein weiterer, überdacht zugänglicher Abstell- und Geräteraum zu finden. Die Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb und zwei zusätzlichen Stellplätzen bietet ausreichend Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge und vervollständigt dieses interessante Wohnangebot. Insgesamt zeichnet sich das Haus

durch seine gepflegte Erscheinung aus, weil in den letzten Jahren diverse Modernisierungen und Sanierungen durchgeführt wurden. Diese Immobilie repräsentiert eine hervorragende Gelegenheit für all jene, die auf der Suche nach einem flexiblen Eigenheim sind. Ein Besichtigungstermin kann einen umfassenden Eindruck von den Vorzügen dieser Immobilie vermitteln. Kontaktieren Sie uns und halten Sie hierzu Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit.

Property ID: 24288025 - 89520 Heidenheim

Details of amenities

- freistehendes, massiv errichtetes Architektenhaus aus 1971 in ruhiger Anliegerstraße, Sackgasse
- Doppelgarage mit elektr. Torantrieb und 2 Stellplätze
- 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit eigenem Eingang und Zugang in den Garten im Garten- bzw. Untergeschoss
- wenige Stufen zur 5,5-Zimmer-Hauptwohnung im EG und DG
- beide Eingangsbereiche jeweils überdacht, wettergeschützt
- 2 Terrassen
- 1 weiterer Platz mit kleinem Teich nahe des Hauseingangs
- Gaszentralheizung, Brennwertgerät
- großzügige, helle Räume
- große Fensterflächen (Meranti-Hartholz: Isolierglas in Rahmen neu eingesetzt)
- hohe Kniestöcke im Dachgeschoss
- durchdachter, flexibler Grundriss
- praktische Wandeinbauschränke im Kellerbereich
- offener Kamin im Dielenbereich des Hauses und Pelletofen im Wohn- Essbereich des Erdgeschosses
- sehr gepflegtes Anwesen

Property ID: 24288025 - 89520 Heidenheim

All about the location

Die Immobilie befindet sich im Postleitzahlenbereich 89520 Heidenheim an der Brenz, im Stadtteil Schnaitheim. Schnaitheim ist der größte Stadtteil Heidenheims und grenzt im Süden direkt an den Stadtkern. Schnaitheim verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Bundesstraße B19 verläuft durch den Stadtteil und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Aalen im Norden und Ulm im Süden. Der örtliche Bahnhof Heidenheim-Schnaitheim bietet regelmäßige Zugverbindungen, die den öffentlichen Nahverkehr komfortabel gestalten. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine gut ausgebaute Infrastruktur aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Dienstleister, sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind ebenfalls vor Ort und bequem erreichbar. Schnaitheim bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Moldenberger Wald lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Sportbegeisterte finden im Sportpark Schnaitheim Angebote wie Tennisplätze, Fußballfelder und weitere Sporteinrichtungen. Kulturelle Veranstaltungen und Vereine tragen zum lebendigen Gemeinschaftsleben bei. Die Kombination aus hervorragender Verkehrsanbindung, umfassender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Schnaitheim zu einer attraktiven Wohnlage für Familien, Paare und Singles. Die Nähe zum Stadtzentrum von Heidenheim und die naturnahe Umgebung bieten eine hohe Lebensqualität.

Property ID: 24288025 - 89520 Heidenheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 212.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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.

Property ID: 24288025 - 89520 Heidenheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Zipper

Spitalstraße 12 Aalen
E-Mail: aalen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com