

Steinheim am Albuch

Wohnen in ruhiger Sackgassenlage auf großzügigem Grundstück

Property ID: 25288027



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 151 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.075 m²

Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

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

Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

At a glance

Property ID	25288027
Living Space	ca. 151 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1966
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	430.000 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: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	347.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	15.10.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

The property



Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

The property



Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

The property



Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

The property



Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

The property



Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

A first impression

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 m² verteilt auf das Erdgeschoß mit 105 m² und das Untergeschoß mit 46 m² 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 m² 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.

Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

Details of amenities

- 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

Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

All about the location

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.

Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.10.2035.
Endenergiebedarf beträgt 347.70 kwh/(m²*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.

Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

E-Mail: aalen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com