

Steinheim am Albuch

Wohnen in ruhiger Sackgassenlage auf großzügigem Grundstück

CODE DU BIEN: 25288027



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 430.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 151 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.075 m²

CODE DU BIEN: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25288027
Surface habitable	ca. 151 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1966
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	430.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	15.10.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	347.70 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1966

CODE DU BIEN: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

La propriété



CODE DU BIEN: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

La propriété



CODE DU BIEN: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

La propriété



CODE DU BIEN: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

La propriété



CODE DU BIEN: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

La propriété



CODE DU BIEN: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

Une première 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.

CODE DU BIEN: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

E-Mail: aalen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com