

Heidenheim

# moderne 2 1/2 Zimmer Wohnung, in zentraler, ruhiger Lage

????????? ??????????: 25288021



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

????? ??????????: 158.000 EUR • ??????????: ca. 59 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 25288021 - 89518 Heidenheim

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25288021 - 89518 Heidenheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	25288021	????? ???????	158.000 EUR
?????????????	ca. 59 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
????????	2	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????????????? ??? ?????????????	1		
????????????	1	????? ???????????????	2001
????? ??????????????	1999	????????? ???????????????	???????
		????????	????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25288021 - 89518 Heidenheim

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	?????	???????? ????????????? ?????????????	84.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	07.06.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1999

???????? ??????????: 25288021 - 89518 Heidenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25288021 - 89518 Heidenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25288021 - 89518 Heidenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25288021 - 89518 Heidenheim

?? ?????????



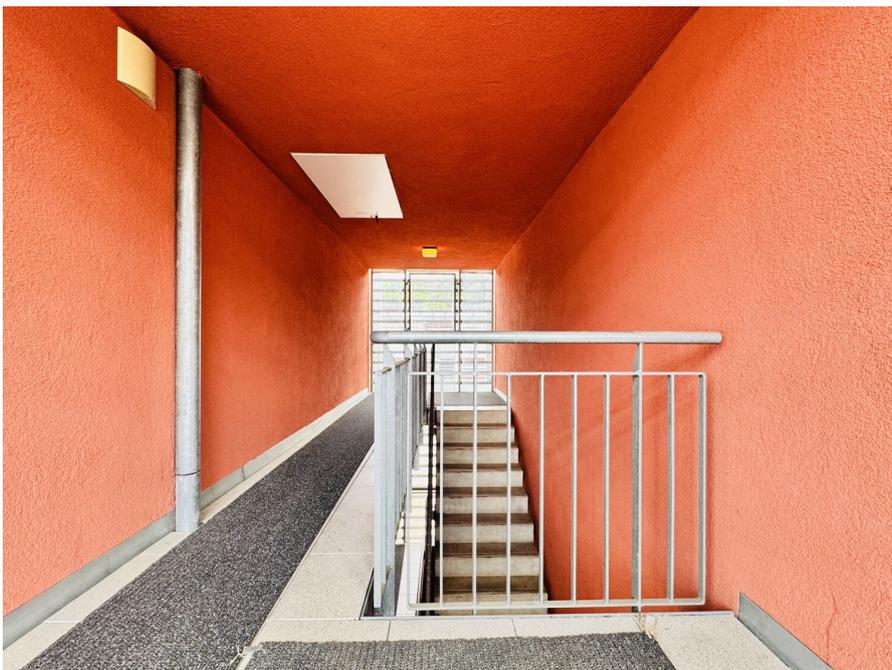
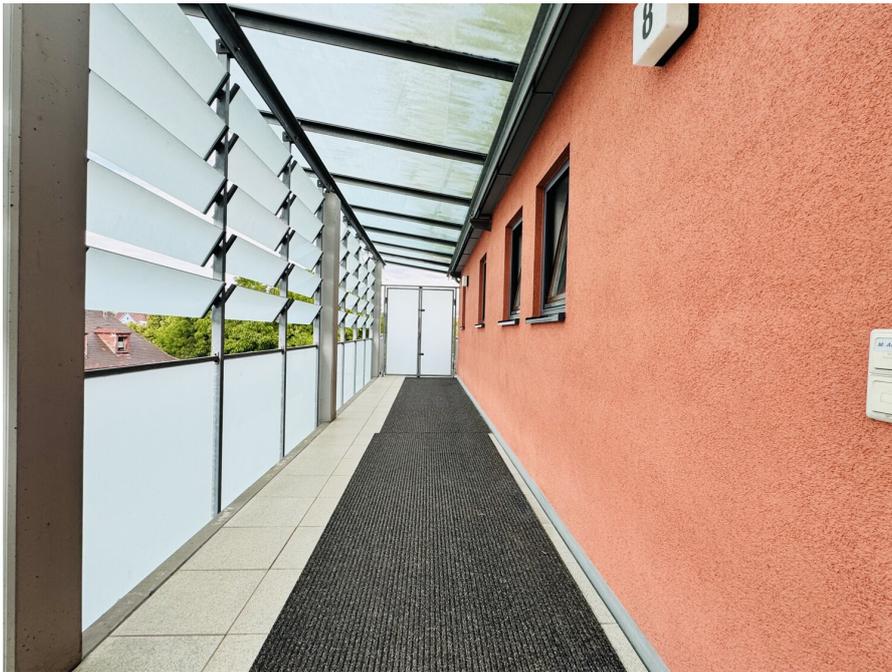
???????? ??????????: 25288021 - 89518 Heidenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25288021 - 89518 Heidenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25288021 - 89518 Heidenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 25288021 - 89518 Heidenheim

??? ?????? ???????????

Diese gepflegte 2-Zimmer-Etagenwohnung mit ca. 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt durch ihre attraktive Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, moderner Ausstattung und zentraler Lage. Das im Jahr 1999 erbaute Mehrfamilienhaus befindet sich in einem sehr guten Zustand; die letzte Modernisierung erfolgte 2001, wobei frische Malerarbeiten vorgenommen wurden. Die großzügige Wohnanlage zeichnet sich durch ihre ruhige Umgebung und zeitgemäße Architektur aus.

Die Wohnung selbst empfängt Sie mit einem hellen, freundlichen Eingangsbereich, von dem aus sämtliche Räume bequem erschlossen werden. Direkt angrenzend befindet sich das einladende Wohnzimmer mit Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon. Hier genießen Sie sonnige Stunden und einen herrlichen Ausblick auf den begrünten, gepflegten Innenhof. Dank der Süd-Ausrichtung profitieren alle Hauptwohnräume von optimalen Lichtverhältnissen.

Die separate Küche präsentiert sich funktional und bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Ein modernes Schlafzimmer bietet angenehme Rückzugsmöglichkeiten und eine ruhige Atmosphäre zum Entspannen. Das zeitlos gestaltete Badezimmer ist mit einer Duschwanne, Waschbecken, WC und Tageslichtfenster ausgestattet und entspricht Baujahr der Wohnung. Die Etagenwohnung zeichnet sich zudem durch energieeffiziente Zentralheizung und geringe Energiekosten aus, was nicht nur nachhaltiges Wohnen unterstützt, sondern auch den Geldbeutel schont.

Weitere Ausstattungsmerkmale umfassen moderne Lamellenjalousien, die einen effektiven Sonnen- und Sichtschutz gewährleisten, sowie einen eigenen Garagenstellplatz, der bequemes Parken garantiert. Die gepflegte Wohnanlage überzeugt darüber hinaus durch kurze Wege zu sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und diverse Dienstleister sind fußläufig erreichbar.

Der begrünte Innenhof unterstreicht den hohen Wohnwert des Objekts und bietet einen angenehmen Aufenthalt im Freien, ohne auf städtische Infrastruktur verzichten zu müssen. Die solide Bauweise sowie die regelmäßige Instandhaltung der Hausgemeinschaft sorgen für langfristige Sicherheit und Werterhalt. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein separater Kellerraum bieten Ihnen zudem praktische Abstellmöglichkeiten und runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet und bietet ihnen eine sofortige Rendite. Das Hausgeld ist 230.- €/Monat aufgeteilt in 210.-€ (Mieter) und 20.-€ (Eigentümer).

Durch die zentrale und dennoch ruhige Lage profitieren Sie sowohl von urbaner Lebensqualität als auch von Entspannung im eigenen Zuhause. Die optimale Verbindung aus Wohnkomfort, funktionalem Raumangebot und ansprechendem Ambiente macht dieses Objekt zu einer ausgezeichneten Wahl für Singles, Paare oder Berufspendler.

Ein zeitgemäßes Wohnkonzept, abgestimmt auf die Anforderungen moderner Stadtmenschen, erwartet Sie – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser attraktiven Wohnung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! Besichtigungstermine gegen Vorlage einer allgemeinen Finanzierungsbestätigung.

???????? ??????????: 25288021 - 89518 Heidenheim

????????????????? ??? ??????????

- Garagenstellplatz
- zentrale gelegen
- begrünter Innenhof
- Südbalkon
- moderne Lamellenjalousien
- geringe Energiekosten
- ruhige Wohnanlage
- Südausrichtung
- herrlicher Ausblick
- moderne Architektur
- gepflegte Wohnanlage

???????? ??????????: 25288021 - 89518 Heidenheim

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie befindet sich in absolut zentraler Lage von Heidenheim an der Brenz, direkt in Nähe der Stadtmitte. Diese attraktive Wohnlage bietet eine hervorragende Kombination aus urbanem Lebensstil und hoher Lebensqualität.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken sowie eine große Auswahl an Einzelhandelsgeschäften – befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie weiterführende Bildungseinrichtungen wie die Hochschule Heidenheim sind schnell erreichbar und machen den Standort ideal für Familien, Berufstätige und Studierende gleichermaßen.

Der Schlossberg mit dem berühmten Schloss Hellenstein, weitläufigen Parkanlagen und dem Wildpark bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten mitten in der Stadt. Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen wie das Kunstmuseum, die Stadthalle oder das renommierte Naturtheater Heidenheim sorgen für ein vielseitiges Freizeitangebot.

Dank der zentralen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Der Bahnhof Heidenheim ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Ulm, Aalen und darüber hinaus. Über die nahegelegene B19 sowie die A7 ist auch eine optimale Anbindung mit dem Auto gegeben.

Zentral, lebendig und doch entspannt – die Stadtmitte von Heidenheim bietet eine ausgezeichnete Wohnlage für alle, die urbanes Leben mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität verbinden möchten.

???????? ??????????: 25288021 - 89518 Heidenheim

?????? ??????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.6.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 84.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 25288021 - 89518 Heidenheim

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12, 73430 Aalen  
Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0  
E-Mail: aalen@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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