

Heiningen

# Energetisch top modernisiertes Einfamilienhaus in fantastischer Aussichtslage

Objektnummer: 25120044



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

KAUFPREIS: 1.110.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176,63 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 843 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25120044 - 73092 Heiningen

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

Objektnummer: 25120044 - 73092 Heiningen

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25120044                  |
| Wohnfläche   | ca. 176,63 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1962                      |
| Stellplatz   | 5 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 1.110.000 EUR                                                             |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung                                            |

Objektnummer: 25120044 - 73092 Heiningen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Pellet          | Endenergieverbrauch         | 65.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.08.2035      | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Pelletheizung   | Baujahr laut Energieausweis | 1962          |



Objektnummer: 25120044 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25120044 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120044 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25120044 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25120044 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120044 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25120044 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25120044 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120044 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25120044 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120044 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25120044 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120044 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie





Objektnummer: 25120044 - 73092 Heiningen

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1962, wurde im Jahr 2022 komplett kernsaniert und präsentiert sich heute als modernes, energieeffizientes Eigenheim mit ca. 177qm Wohnfläche auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 843 m<sup>2</sup>.

Im Untergeschoss massiv mit Stahlbeton gebaut, überzeugt das Haus darüber hinaus mit einer modernen Holzständerkonstruktion, die ein behagliches Raumklima und eine nachhaltige Bauweise vereint.

Eine neue Pelletheizung, eine Photovoltaikanlage sowie eine Solarthermieanlage zur Warmwasserunterstützung sorgen für nachhaltige und kosteneffiziente Energiegewinnung. Hinzu kommen dreifach verglaste Fenster, Fußbodenheizung in allen Räumen im Erdgeschoss, elektrische Rollläden bzw. Jalousien an fast allen Fenstern und eine Wallbox für E-Mobilität – alles Komponenten, die das Haus technisch auf den neuesten Stand bringen.

Bereits beim Betreten des Hauses wird deutlich, wie viel Wert hier auf Stil, Komfort und Qualität gelegt wurde. Der einladende Eingangsbereich empfängt Sie freundlich und offen. Rechterhand befindet sich das erste Zimmer, das sich ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer eignet.

Im Anschluss öffnet sich der beeindruckende Wohn- und Essbereich mit offener Designerküche. Großflächige Fensterfronten geben den Blick frei in den gepflegten Garten. Hier genießen Sie eine atemberaubende Aussicht auf den Albtrauf – ein Panorama, das zu jeder Jahreszeit begeistert und für echte Wohlfühlmomente sorgt.

Die maßgefertigte Einbauküche in edlem Schwarz ist nicht nur optisch ein Statement, sondern überzeugt auch funktional: mit modernsten Geräten, großzügigen Arbeitsflächen, einem Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, sowie viel Stauraum.

Die im Flur, der Garderobe, im Schlafzimmer und im Wintergarten vorhandenen Einbauschränke wurden stimmig in das moderne Wohnkonzept integriert und sorgen für ein hohes Maß an Stauraum und Ordnung.

Ein durchdachtes Lichtkonzept mit Spots schafft zu jeder Tageszeit ein stimmiges Ambiente.

Der Wintergarten schließt direkt an den Wohnbereich an und überzeugt mit bodentiefen

Fenstern, viel Tageslicht und einem fließenden Übergang zur Terrasse und in den Garten. So entsteht ein Raum, der sich im Sommer weit öffnen lässt und auch in der kühleren Jahreszeit eine behagliche Wärme bietet.

Die angrenzende Terrasse, die sich mit einer elektrischen Markise beschatten lässt, sowie der große und gepflegte Garten bieten viel Platz und einen tollen Blick in die Natur. Für Gartenutensilien steht Ihnen noch ein Geräteschuppen zur Verfügung.

Auf der linken Seite des Wohnbereichs befinden sich die privaten Rückzugsräume. Drei helle und gut geschnittene Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice und lassen sich individuell gestalten. Große Fenster sorgen auch hier für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das moderne Badezimmer präsentiert sich mit stilvollen Armaturen, einer bodengleichen Dusche, einer komfortablen Badewanne, Toilette und Waschbecken im klaren Design. Feine Kontraste und ausgewählte Materialien verleihen dem Raum eine zeitlose Eleganz.

Über die Wendeltreppe im Wohnbereich gelangen Sie in das Untergeschoss. Hier erwarten Sie ein separates Arbeitszimmer, eine großzügige Waschküche, ein Kaltkeller, der Technik- und Heizraum sowie ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum, von welchem Sie direkt in die angrenzende, übergroße Garage gelangen. Diese bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Raum für Werkstatt, Lagerfläche oder Freizeitutensilien. Die großzügige Einfahrt ermöglicht zudem das Abstellen von bis zu fünf weiteren Autos.

Das nicht ausgebaute, aber gedämmte Dachgeschoss bietet weiteren Stauraum und ist über eine Leiter im Eingangsbereich zugänglich.

Energetisch gibt es hier kein To-do: Dämmung, Heizung, Fenster, Warmwasser und Stromversorgung – alles befindet sich auf aktuellem Stand. Dieses Haus ist bis ins Detail modernisiert, durchdacht und bezugsfertig.

Einziehen, wohlfühlen, genießen – ohne Investitionsbedarf, ohne Modernisierungsdruck.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung - kontaktieren Sie uns für Ihren Wunschtermin.



Objektnummer: 25120044 - 73092 Heiningen

## Ausstattung und Details

- Kernsaniert 2022 – technisch und optisch auf Neubauniveau
- Pelletheizung
- Fassaden- und Dachdämmung
- Photovoltaikanlage mit Solarthermie zur Warmwasserunterstützung
- Dreifach verglaste Fenster - fast überall mit elektrischen Rollläden/Jalousien
- Fußbodenheizung in allen Räumen im EG
- Wallbox für E-Mobilität
- Maßgefertigte Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Durchdachtes Lichtkonzept mit Spots für stimmungsvolle Beleuchtung
- Offener Wohn- und Essbereich mit herrlicher Aussicht auf den Albtrauf
- Wintergarten mit bodentiefen Fenstern und direktem Terrassenzugang
- Modernes Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, Wanne, Handtuchheizkörper, WC und Waschbecken
- Separates Arbeitszimmer im Untergeschoss
- Großzügige Waschküche, Kalkteller, Technik-/Heizraum und Hobbyraum
- Übergroße Garage mit direktem Hauszugang
- Großzügige Einfahrt mit Stellfläche für bis zu fünf Fahrzeuge
- Weitläufiges Grundstück mit gepflegtem Garten

Objektnummer: 25120044 - 73092 Heiningen

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, gepflegter Wohnlage von Heiningen, eingebettet in ein gewachsenes Wohngebiet mit angenehmer Nachbarschaft. Die Straße ist als verkehrsberuhigte Anliegerstraße ausgewiesen und bietet somit ein sicheres und ruhiges Wohnumfeld, ideal für Familien und Paare, die Wert auf ein entspanntes Zuhause legen.

Heiningen zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus:

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Metzger, Discounter, Apotheke, Ärzte, Kindergärten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort. Weiterführende Schulen sowie ein breiteres Einkaufs- und Freizeitangebot finden sich im nur rund 3 km entfernten Göppingen.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die B 10 erreichen Sie Göppingen, Ebersbach und Ulm sowie die Städte Esslingen und Stuttgart bequem mit dem Auto. Die Bushaltestellen mit regelmäßigen Verbindungen nach Göppingen liegen nur wenige Gehminuten entfernt.

Auch die Freizeitqualität kommt in Heiningen nicht zu kurz: Die Lage am Fuße der Schwäbischen Alb bietet herrliche Wander- und Radwege, Ausblicke auf den Albtrauf und vielfältige Erholungsmöglichkeiten in der Natur – und das alles direkt vor der Haustür.

Objektnummer: 25120044 - 73092 Heiningen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.8.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 65.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.

Die Energieeffizienzklasse ist B.



Objektnummer: 25120044 - 73092 Heiningen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcus Rippler

---

Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen

Tel.: +49 7161 - 60 673 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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