

Heidenheim / Hohentrüdingen

# Kernsaniertes Mehrgenerationenhaus mit vielen Möglichkeiten

Objektnummer: 25247004



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

**KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 886 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen**

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

**Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen**

## Auf einen Blick

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| Objektnummer | 25247004               |
| Wohnfläche   | ca. 200 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach             |
| Zimmer       | 8.5                    |
| Schlafzimmer | 4                      |
| Badezimmer   | 2                      |
| Baujahr      | 1966                   |

|                               |                                                                                    |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 749.000 EUR                                                                        |
| Haus                          | Mehrfamilienhaus                                                                   |
| Provision                     | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2025                                                                               |
| Bauweise                      | Massiv                                                                             |
| Ausstattung                   | Terrasse, Garten/<br>mitbenutzung, Balkon                                          |

**Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergiebedarf            | 158.71 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.09.2035 | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Fernwärme  | Baujahr laut Energieausweis | 2015           |

**Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

## Die Immobilie



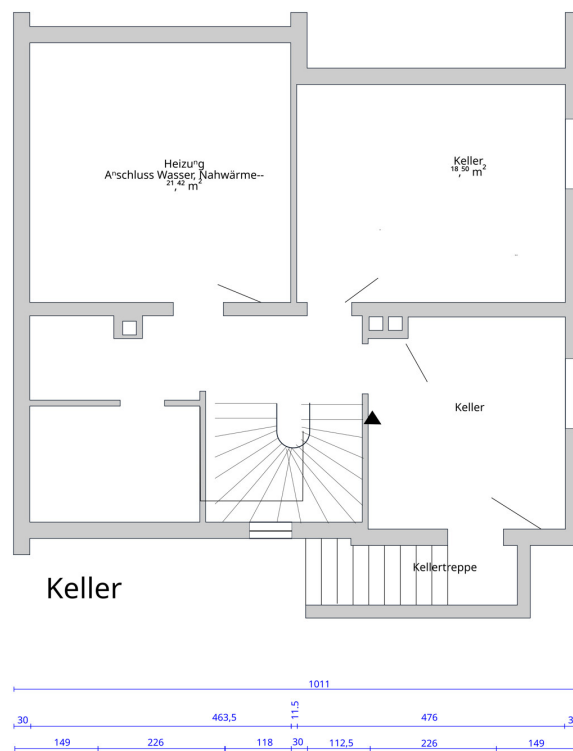
**Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen**

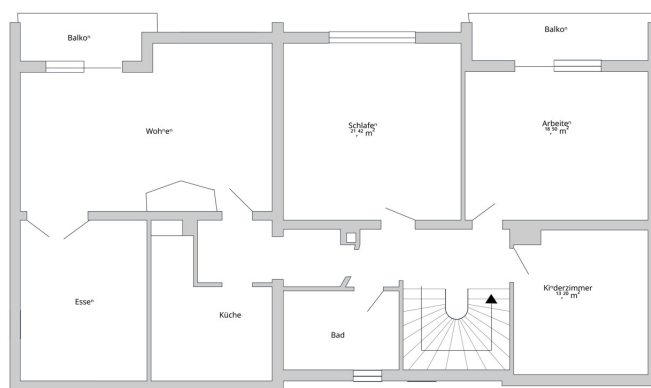
## Die Immobilie



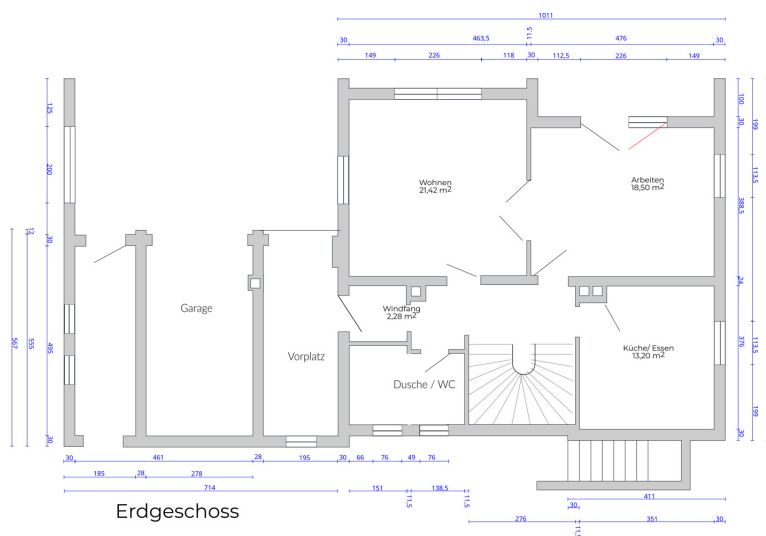
Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

## Grundrisse

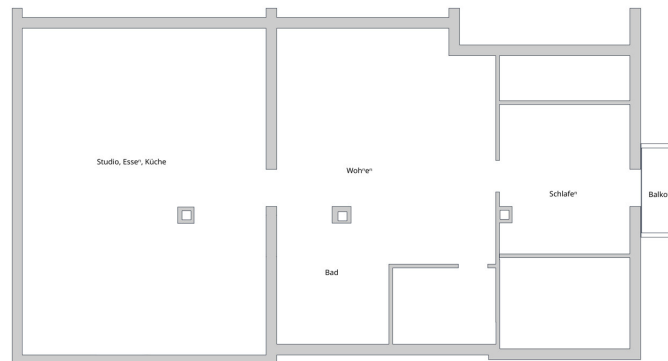




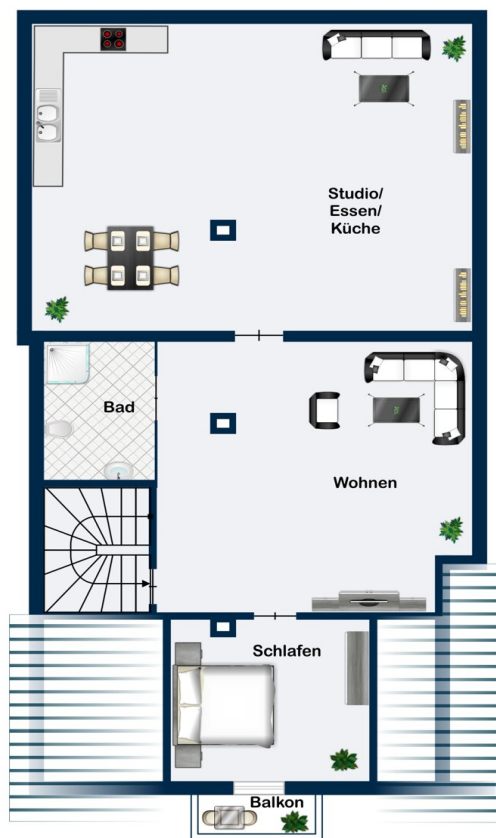
Obergeschoss



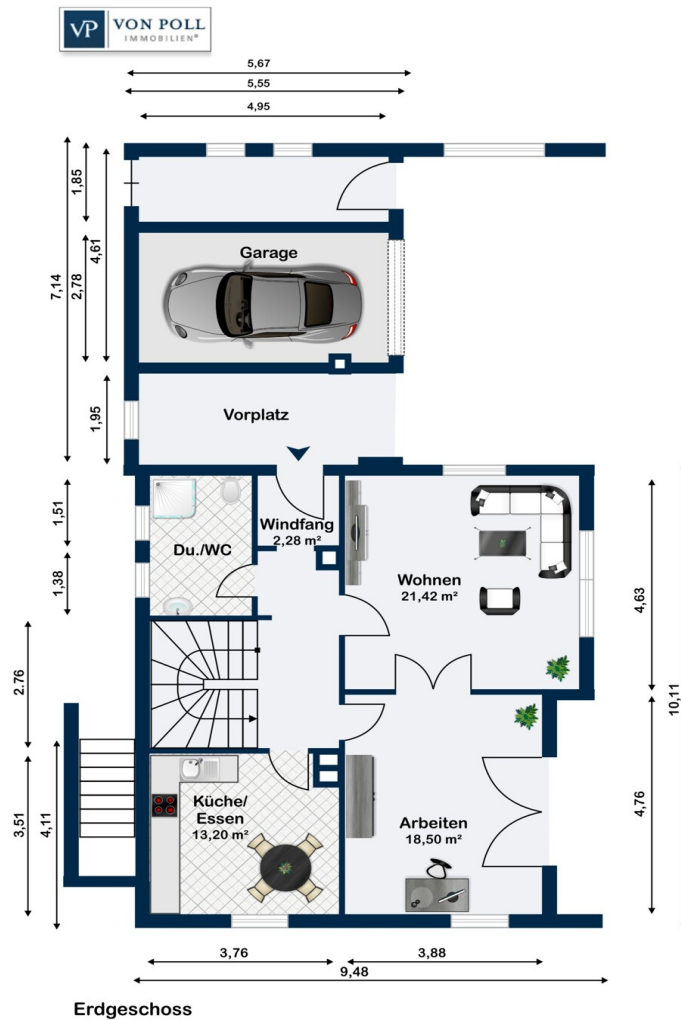
Erdgeschoss

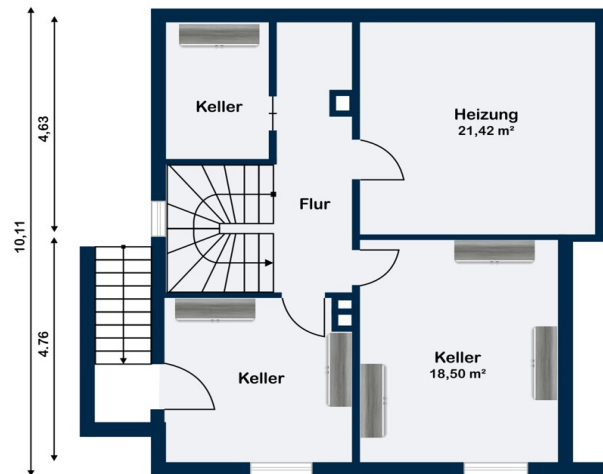


Dachgeschoss

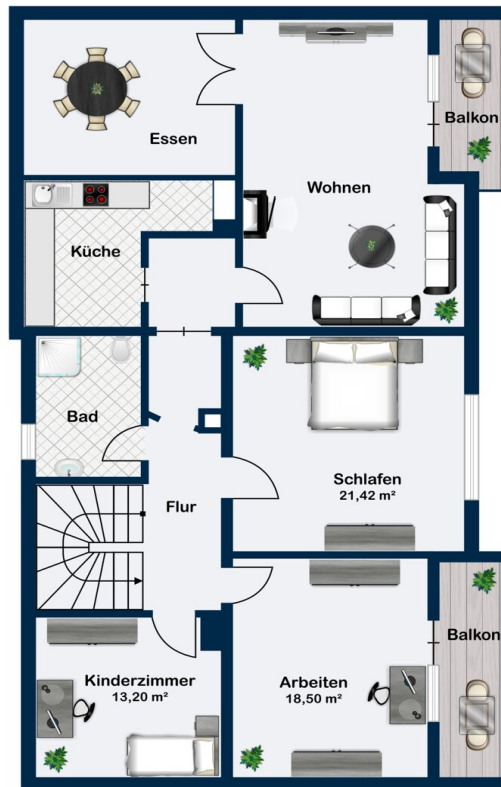


Dachgeschoss





Kellergeschoss



Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Haus, ein Ort, an dem Generationen zusammenkommen. Dieses charmante, von Grund auf kernsanierte Mehrgenerationenhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit großzügigem Raumangebot und solider Bausubstanz. Das ursprüngliche Gebäude aus dem Jahr 1965 wurde 1975 durch einen Anbau erweitert und zwischen 2023 und 2025 umfassend modernisiert – inklusive neuer Haustechnik, Leitungen, Heizung und hochwertiger Oberflächen.

Aktuell bietet das Haus zwei bezugsfertige Wohneinheiten mit der Möglichkeit, das Dachgeschoss zu einer dritten Wohnung auszubauen. Damit eignet sich die Immobilie ideal für mehrere Generationen, Wohnen & Arbeiten unter einem Dach oder als renditestarkes Mehrfamilienhaus.

### Erdgeschoss

Die gemütliche Erdgeschosswohnung überzeugt mit einem hellen Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, einem Schlafzimmer, einer Küche mit Essbereich sowie einem modern gestalteten Badezimmer.

### Obergeschoss

Hier befindet sich eine großzügige Hauptwohnung mit viel Platz für die ganze Familie: Eine voll ausgestattete Küche, ein Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer mit Balkon, ein Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer mit Balkon und ein Esszimmer mit traditionellem Kachelofen schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre.

### Dachgeschoss

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet drei große Räume, die sich flexibel als zusätzliche Wohnfläche, Gästebereich oder Hobbybereich gestalten lassen.

### Keller & Technik

Das Haus ist voll unterkellert und bietet viel Stauraum sowie Platz für Haustechnik und Lagerflächen. Die moderne Nahwärmeheizung, ein Glasfaseranschluss und eine Photovoltaikanlage sorgen für niedrige Energiekosten und eine zukunftssichere Ausstattung.

**Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen**

## **Ausstattung und Details**

- Kernsanierung 2023–2025
- Zwei Wohneinheiten, Dachgeschoss zur dritten Wohnung ausbaubar
- Drei Balkone und eine Terrasse
- Kachelofen im Obergeschoss
- Photovoltaikanlage & Nahwärme
- Glasfaseranschluss für moderne Kommunikation
- Dreifach verglaste Fenster
- Außendämmung, Dachdämmung
- Wasser- und Elektroinstallation neu
- Dampfsperre
- Garage
- Voll unterkellert
- Ideal für Familien & Generationenwohnen

**Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen**

## **Alles zum Standort**

Hohentrüdingen ist ein Gemeindeteil des Marktes Heidenheim im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen (Mittelfranken, Bayern).[3] Die Gemarkung Hohentrüdingen hat eine Fläche von 5,962 km<sup>2</sup>. Sie ist in 828 Flurstücke aufgeteilt, die eine durchschnittliche Flurstücksfläche von 7200,19 m<sup>2</sup> haben.

Das Pfarrdorf liegt im Hahnenkamm in der Region Westmittelfranken bei Gunzenhausen zwischen Heidenheim im Nordosten und Westheim im Westen. Von der Kreisstraße WUG 29 zweigt in südwestlicher Richtung eine Gemeindeverbindungsstraße nach Hohentrüdingen ab, die weiter nach Westheim führt und dort in die Kreisstraße WUG 30 mündet.

**Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Florian Wittmann**

---

**Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen**  
**Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7**  
**E-Mail: [gunzenhausen@von-poll.com](mailto:gunzenhausen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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