Heidenheim an der Brenz

Villa mit Atelierräumen auf besonderem Grundstück, jeweils mit Potential

Objektnummer: 22151003

KAUFPREIS: 980.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 408 m² • **ZIMMER:** 10 • **GRUNDSTÜCK:** 4.025 m²

Objektnummer: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

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

Objektnummer: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Auf einen Blick

Objektnummer	22151003
Wohnfläche	ca. 408 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1954
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	980.000 EUR
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Balkon

Objektnummer: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	10.02.2032
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	268.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Die Immobilie

Objektnummer: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Die Immobilie

Objektnummer: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Die Immobilie

Objektnummer: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Die Immobilie

Objektnummer: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Die Immobilie

Objektnummer: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Die Immobilie

Objektnummer: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Die Immobilie

Objektnummer: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Die Immobilie

Objektnummer: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Die Immobilie

Objektnummer: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Die Immobilie

Objektnummer: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Die Immobilie

Objektnummer: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Ein erster Eindruck

Villa mit Atelierräumen auf besonderem Grundstück, jeweils mit Potential Nutzen Sie die Möglichkeit zum Erwerb dieser wirklich besonderen und einzartigen Rarität im doppelten Sinne! Es handelt sich um eine freistehende Villa mit Charakter und Charm gleichermaßen. Die Lage sowie das Potential sprechen für sich. Diese Villa wurde 1954 erbaut und befindet sich auf einem ca. 4025 m² großen Grundstück in exklusiver Höhenlage mit unverbaubarer Fernsicht über die Stadt und Altbaumbestand. Nicht nur infolge der unterschiedlichsten und zahlreichen Räumlichkeiten sondern auch durch die vorhandenen hellen Atelierbereiche, bieten sich außergewöhnlich viele Möglichkeiten zur Vereinigung einer privaten und beruflichen Nutzung. Weiterhin gibt es einen Einliegerwohnbereich, zwei Garagen und weitere Außenstellplätze, eine Terrasse und einen Balkon in Südausrichtung, einen Pool, einen kleinen Pavilion sowie einen Laubengang. Hier können Sie sich selbstverwirklichen und - wegen des vorhandenen Renovierungsbedarfs - eigene Ansprüche einfließen lassen. Das gilt für das Grundstück ebenso. Zum Grundstück gelangen Sie auf einer schmalen Zufahrtsstraße entlang der Grundstücksgrenze, die nur von Ihnen befahren und im Übrigen auch von anderen zu Fuß genutzt werden darf. Insgesamt stehen ca. 408,00 m² nutzbare Fläche zur Verfügung, verteilt wie folgt: ca. 245,00 m² Wohnfläche verteilt auf EG und DG und ca. 55 m² Wohnfläche im Einliegerbereich des UG, im Erweiterungsbau schließlich ca.108,00 m² für 2 sehr helle Atelierbereiche. Das Haus ist unterkellert und der Dochboden ausbaufähig. Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die m²-Angaben vom Tatsächlichen abweichen können. Fühlen Sie sich eingeladen dieses überaus spannende Anwesen ganzheitlich kennenzulernen und überzeugen Sie sich von der vorhandenen Vielfältigkeit sowie dem zukünftig realisierbaren Möglichkeiten.

Objektnummer: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Ausstattung und Details

exponierte Lage und besonderes Grundstück
Südausrichtung
2 Garagen
Balkon
Terrasse
Erker
Parkett
Naturstein
Kamin mit Holzkassette
Ölzentralheizung
Pool
Laubengang mit angrenzenden Pavilion
Atelier mit großer Fensterfront und Blick über die Stadt, beheizt
Atelier mit Arbeitsraum und Shed-Dach, beheizt, Schwedenofen
Einliegerwohnbereich

Objektnummer: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Alles zum Standort

Heidenheim an der Brenz liegt im Osten Baden-Württembergs an der Grenze zu Bayern. Durch die äußerst gute Verkehrsanbindung erreichen sie Aalen nördlich in ca. 17 km und Ulm südlich in ca. 33 km. Die B19 führt direkt durch die Stadt. Die A7 befindet sich in unmittelbarer Nähe. Heidenheim erfreut sich als Kreisstadt mit 50 000 Einwohnern großer Beliebtheit und bietet eine Vielfalt an kulturellen Möglichkeiten, unterschiedlichen Schul- und Bildungsträgern sowie Sportstätten und schließlich wirtschaftlich starken Arbeitgebern.

Objektnummer: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 268.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. 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 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.

Objektnummer: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Zipper

Clichystraße 19, 89518 Heidenheim
Tel.: +49 7321 – 92 52 830
E-Mail: heidenheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com