

Heidenheim an der Brenz

# Zentral gelegene 2,5-Zimmer-Wohnung im Herzen von Heidenheim

Objektnummer: 25288030



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

**KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 46,74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5**

Objektnummer: 25288030 - 89522 Heidenheim an der Brenz

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

Objektnummer: 25288030 - 89522 Heidenheim an der Brenz

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25288030                 |
| Wohnfläche   | ca. 46,74 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 1                        |
| Zimmer       | 2.5                      |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1994                     |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 195.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 46 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25288030 - 89522 Heidenheim an der Brenz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fernwärme  | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Fern       | Endenergieverbrauch         | 127.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.03.2029 | Energie-Effizienzklasse     | D              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1996           |

Objektnummer: 25288030 - 89522 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288030 - 89522 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288030 - 89522 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25288030 - 89522 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25288030 - 89522 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288030 - 89522 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie





Objektnummer: 25288030 - 89522 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288030 - 89522 Heidenheim an der Brenz

## Ein erster Eindruck

Zentral gelegene 2,5-Zimmer-Wohnung im Herzen von Heidenheim

Diese stilvolle und gepflegte Stadtwohnung aus dem Jahr 1994 in Heidenheim an der Brenz vereint urbanes Lebensgefühl mit durchdachtem Wohnkomfort und einer sehr attraktiven Lage im Herzen der Stadt. Auf knapp circa 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ein modernes Zuhause mit angenehmer Atmosphäre und einer sehr gelungenen Raumaufteilung. Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses und ist bequem über einen Aufzug erreichbar, wodurch sie sich gleichermaßen für komfortorientierte Stadtmenschen wie auch für altersgerechtes Wohnen eignet. Die zentrale Innenstadtlage ermöglicht es, sämtliche Einkäufe, Restaurants, Cafés sowie alle Dinge des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß zu erreichen – ein Lebensstil, der kurze Wege, Spontanität und Komfort miteinander verbindet. Direkt unterhalb der Wohnung befindet sich ein beliebtes Eiscafé, das insbesondere in den Sommermonaten für eine lebendige Atmosphäre sorgt.

Die Wohnung überzeugt durch ihre helle und freundliche Ausstrahlung, da sie aufgrund ihrer Lage und Ausrichtung von Sonnenlicht durchflutet wird. Ein besonderes Highlight stellt die lichtdurchflutete Loggia dar, die sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist und einen beeindruckenden Blick auf das Heidenheimer Schloss eröffnet. Die vorhandene Einbauküche fügt sich funktional in das Gesamtbild ein und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug. Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet und überzeugt durch eine pflegeleichte, geflieste Gestaltung. Auch in der Diele und in der Küche sorgen hochwertige Fliesenböden für eine robuste und stilvolle Grundlage, während im Wohn- und Schlafzimmer Laminat verlegt ist, das den Räumen eine warme und wohnliche Atmosphäre verleiht. Ergänzend bieten Einbauschränke in der Diele sowie im Schlafzimmer durchdachte Stauraumlösungen und tragen zu einer optimalen Nutzung der Wohnfläche bei.

Die Wohnung wurde über die Jahre hinweg kontinuierlich gepflegt und immer wieder durch kleinere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen aufgewertet, wodurch sich heute ein sehr ansprechender Gesamtzustand präsentiert. Insgesamt handelt es sich um eine helle, charmante und hochwertig wirkende Stadtwohnung mit besonderem Flair, die durch ihre zentrale Lage, den beeindruckenden Schlossblick, die sonnige Ausrichtung sowie das lebendige Umfeld ein außergewöhnliches Wohngefühl vermittelt – ideal für alle, die ein komfortables Zuhause mitten im Herzen von Heidenheim suchen

und das stadtnahe Leben in vollen Zügen genießen möchten.

Objektnummer: 25288030 - 89522 Heidenheim an der Brenz

## Ausstattung und Details

- Wohnfläche ca. 47 m<sup>2</sup>
- gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus
- nicht vermietet
- 2. Obergeschoss, altersgerecht über Aufzug erreichbar
- praktische Raumaufteilung
- Laminat im Wohn- und Schlafzimmer
- Hochwertige Fliesen in Diele und Küche
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Einbauküche vorhanden
- Einbauschränke in Diele und Schlafzimmer
- Zugang zur Loggia von Wohn- und Schlafzimmer
- Blick auf das Heidenheimer Schloss
- sonnig, helle Räume den ganzen Tag
- zentrale Innenstadtlage, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants
- direkt unterhalb ein beliebtes Eiscafé, lebendige Atmosphäre
- Zustand gepflegt, laufend modernisiert und instand gehalten



Objektnummer: 25288030 - 89522 Heidenheim an der Brenz

## Alles zum Standort

Die angebotene Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Heidenheim an der Brenz und überzeugt insbesondere durch ihre ausgezeichnete Nahversorgung sowie kurze Wege im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem fußläufig erreichbar – ein klarer Vorteil für alle, die eine zentrumsnahe und unkomplizierte Lebensweise schätzen.

Auch die Innenstadt mit ihren vielfältigen Angeboten lässt sich in wenigen Minuten zu Fuß erreichen, sodass ein eigenes Fahrzeug im Alltag nicht zwingend erforderlich ist.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Buslinien erschließen das Stadtgebiet und verbinden die zentralen Wohnanlagen zuverlässig mit umliegenden Stadtteilen und Einrichtungen. Ergänzend bietet der Bahnhof Heidenheim mit Anschluss an die Brenzbahn (Richtung Ulm und Aalen) eine komfortable regionale Verkehrsanbindung. Darüber hinaus sorgen zentrale Umsteigepunkte sowie zahlreiche Busverbindungen im Stadt- und Regionalverkehr für eine flexible Mobilität auch ohne PKW.

Auch die überregionale Erreichbarkeit ist sehr gut: Über die nahegelegene Autobahn A7 sowie die Bundesstraßen B19 und B466 bestehen schnelle Verbindungen in die umliegenden Wirtschaftsstandorte.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen, hervorragender fußläufiger Infrastruktur und guter Anbindung – perfekt geeignet für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die eine zentrale Wohnlage mit kurzen Wegen und hoher Alltagstauglichkeit suchen.

Objektnummer: 25288030 - 89522 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](mailto:heidenheim@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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