

Steinheim am Albuch

# Stilvolles Fachwerk-Herrenhaus mit besonderer Aussicht und Raumvielfalt

Objektnummer: 25288029



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

KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 292 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.187 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

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

Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Auf einen Blick

Objektnummer	25288029	Kaufpreis	980.000 EUR
Wohnfläche	ca. 292 m²	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach		
Zimmer	10		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1976	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	348.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.10.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968



Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Ein erster Eindruck

Stilvolles Fachwerk-Herrenhaus mit besonderer Aussicht und Raumvielfalt

Dieses stilvoll gestaltete Herrenhaus überzeugt durch großzügigen Wohnraum, hochwertige Bauweise und seine besondere Aussichtslage.

Mit einer Wohnfläche von ca. 292 m<sup>2</sup> und insgesamt zehn Zimmern bietet diese Immobilie zahlreiche Möglichkeiten für individuelles Wohnen, Arbeiten und Empfangen von Gästen.

Das im Jahr 1976 fertiggestellte Haus befindet sich in gepflegtem Zustand und wurde in massiver Bauweise mit Fachwerk-Elementen errichtet. Bereits beim Betreten der Eingangshalle spürt man die hochwertige Ausstattungsqualität: Der Natursteinboden harmonisiert eindrucksvoll mit dem aufwendig gefertigten Schmiedeeisengeländer und unterstreicht das klassische Flair, das sich durch das gesamte Anwesen zieht. Die strukturierte Raumaufteilung schafft funktionale Bereiche, die sich optimal auf die Bedürfnisse von Familien und Berufstätige anpassen lassen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein geräumiger Tagesbereich, unterteilt in ein Wohn-, Fernseh- und Esszimmer, der somit durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten besticht – ideal als Zentrum des Familienlebens ebenso wie für repräsentative Anlässe. Die angrenzende Küche ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen. Das Platzangebot erweitert eine Speisekammer. Zusätzlich gibt es ein ruhig gelegenes, repräsentatives Arbeitszimmer – eine ideale Bedingung für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice. Ein Gäste-WC vervollständigt das Angebot. Insgesamt stehen im Privatbereich des Hauses, dem Dachgeschoss, fünf komfortable Schlafzimmer zur Verfügung – Rückzugsorte mit angenehmer Wohnatmosphäre. Zwei Bäder gewährleisten, dass morgens und abends genügend Raum für die tägliche Routine bleibt. Dem deutlich vom Kinderbereich abgegrenzten Elternbereich ist ein Ankleideraum und ein Balkon zugehörig.

Hervorzuheben ist die besondere Aussichtslage, die ein beeindruckendes Wohnerlebnis verspricht und viele der Räume mit Tageslicht durchflutet.

Das Herrenhaus verfügt über eine Garage sowie mehrere Außenstellplätze und bietet so auch für mehrere Fahrzeuge ausreichend Platz.

Die Kombination aus Fachwerk-Elementen und Massivbau verleiht dem Gebäude einen zeitlos klassischen Charakter und unterstreicht den einzigartigen architektonischen Stil dieses Objekts, der sich harmonisch in die natürliche Umgebung einfügt.

Es vereint Großzügigkeit, stilvolle Ausstattung und eine vorausschauende Raumaufteilung. Es eignet sich hervorragend für Familien, Menschen mit beruflichem Platzbedarf oder für alle, die das Besondere suchen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses außergewöhnlichen Hauses auf sich wirken. Bitte überlassen Sie uns hierzu Ihre Kontaktdaten sowie Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung.

Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Ausstattung und Details

besondere Aussichtslage  
Garage und Außenstellplätze  
Massivbauweise  
Außen- und Trennwände Fachwerk  
Eingangshalle mit Natursteinboden und Schmiedeeisengeländer  
Zentralheizung (Gas)  
2 Bäder  
5 Schlafzimmer  
Arbeitszimmer  
funktional unterteilter Wohnbereich  
Schwimmbad (außer Betrieb)  
strukturierte Raumaufteilung  
Platz zum Arbeiten, Wohnen und für Gäste

Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Steinheim am Albuch liegt landschaftlich reizvoll auf der Ostalb, etwa 10 Kilometer westlich von Heidenheim an der Brenz im Bundesland Baden-Württemberg. Mit rund 8.500 Einwohnern bietet Steinheim eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Umgeben von Wäldern, Wiesen und der charakteristischen Karstlandschaft der Schwäbischen Alb, ist Steinheim besonders für Natur- und Erholungssuchende attraktiv. Das Gebiet rund um das bekannte Steinheimer Becken, einem Meteoritenkrater, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein.

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist die Gemeinde verkehrstechnisch gut angebunden: Über die nahegelegene B 19 sowie die Autobahn A7 (Ulm–Würzburg) sind sowohl die Städte Heidenheim, Aalen und Ulm als auch weitere regionale Zentren schnell erreichbar.

Steinheim verfügt über eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Kindergärten und Schulen. Darüber hinaus bietet die Gemeinde ein vielfältiges Vereinsleben und ein breites Freizeitangebot, das sowohl Familien als auch ältere Generationen anspricht.

Ob als Lebensmittelpunkt für Pendler, Familien oder Ruhesuchende – Steinheim am Albuch überzeugt durch seine idyllische Lage, ein lebendiges Gemeindeleben und die Nähe zu wirtschaftsstarken Regionen.

Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 348.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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