

Heidenheim an der Brenz

# Charmantes Wohnhaus mit Schlossblick und vielseitigem Potenzial

Objektnummer: 26288007



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

**KAUFPREIS: 345.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160,16 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 464 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz**

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

Objektnummer: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Auf einen Blick

Objektnummer	26288007	Kaufpreis	345.000 EUR
Wohnfläche	ca. 160,16 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8	Modernisierung / Sanierung	2017
Schlafzimmer	6	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1938	Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	27.05.2036
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	347.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1938

Objektnummer: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz**

## Ein erster Eindruck

**Charmantes Wohnhaus mit Schlossblick und vielseitigem Potenzial**

Dieses attraktive Wohnhaus aus dem Jahr 1938 überzeugt mit seinem besonderen Charakter, großzügigen Platzverhältnissen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 464 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, bietet die Immobilie rund ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einen sonnigen Garten mit unverbautem Blick auf das Schloss Hellenstein – eine Aussicht, die diesem Zuhause eine ganz besondere Atmosphäre verleiht.

Die Immobilie eignet sich sowohl als großzügiges Einfamilienhaus als auch für Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Die beiden Hauptwohnebenen verfügen über einen nahezu identischen Grundriss und schaffen dadurch ideale Voraussetzungen für flexible Wohnkonzepte. Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss befinden sich jeweils ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein separates WC sowie Diele und Flur. Helle Räume und die klassische Architektur vermitteln ein angenehmes Wohngefühl mit viel Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Im Obergeschoss erweitert ein Balkon, der direkt von der Küche aus zugänglich ist, den Wohnbereich auf attraktive Weise und bietet einen schönen Platz mit Blick ins Grüne. Das ausgebaute Dachgeschoss ergänzt das Raumangebot um zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Bereits vorhandene Anschlüsse für Waschbecken und WC eröffnen zusätzlich interessante Ausbauperspektiven. Ein weiterer Dachbodenraum bietet praktische Abstellmöglichkeiten.

Im Untergeschoss stehen großzügige Nutzflächen zur Verfügung, die vielseitig verwendbar sind – etwa als Hobbyraum, Werkstatt, Waschküche oder zur Lagerung von Gartengeräten und Vorräten.

Charakteristische Ausstattungsdetails wie Parkett-, Teppich- und Natursteinböden verleihen dem Haus eine angenehme Wohnlichkeit und unterstreichen den Charme der Immobilie. Die Beheizung erfolgt derzeit über eine Ölheizung, ein Anschluss für eine mögliche Gasheizung wurde bereits vorbereitet. Zwei Garagen runden das Angebot ab.

Das Haus befindet sich in einem gepflegten, jedoch sanierungsbedürftigen Zustand und bietet die ideale Grundlage, um moderne Wohnideen und individuelle Ausstattungswünsche zu verwirklichen. Die außergewöhnlich attraktive Lage mit dem unverbaubaren Blick auf das Schloss Hellenstein schafft dabei beste Voraussetzungen dafür, dass sich eine Sanierung

**in jeder Hinsicht lohnt und langfristig wertbeständig bleibt.**

**In Verbindung mit dem besonderen Charakter der Immobilie, dem attraktiven Ausblick und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten entsteht hier ein Zuhause mit langfristigem Entwicklungspotenzial.**

**Gerne laden wir Sie zu einer persönlichen Besichtigung ein, um sich selbst ein Bild von der besonderen Atmosphäre dieser Immobilie zu machen. Für die Terminvereinbarung bitten wir Sie, uns vorab Ihre vollständigen Kontaktdaten sowie einen allgemeinen Finanzierungsnachweis zu übermitteln.**

**Objektnummer: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz**

## **Ausstattung und Details**

- Wohnhaus aus dem Baujahr 1938 mit ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 464 m<sup>2</sup> großen Grundstück
- sonniges Grundstück mit gepflegtem Garten
- zwei Garagen vorhanden
- flexible Nutzung als Einfamilienhaus oder Zweifamilienhaus möglich
- ideal für Mehrgenerationenwohnen oder Kombination aus Eigennutzung und Vermietung
- zwei nahezu identisch geschnittene Hauptwohnebenen (EG & OG)
- Obergeschoss mit Balkon, direkt von der Küche aus zugänglich
- ausgebautes Dachgeschoss mit zwei vielseitig nutzbaren Zimmern
- zusätzliche Ausbauoption im Dachgeschoss mit vorbereiteten Anschlüssen für Waschbecken und WC
- separater Dachbodenraum als zusätzliche Abstellfläche
- Kellergeschoss mit vielseitig nutzbaren Räumen
- Ausstattung mit Parkett-, Teppich- und Natursteinböden
- Ölzentralheizung vorhanden, Gasanschluss bereits vorbereitet
- solide Bausubstanz mit klassischem Charakter
- sehr gute Grundlage für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungskonzepte
- ruhige Lage mit hohem Wohn- und Freizeitwert
- besonders attraktiver, unverbauter Ausblick über die Stadt und auf das Schloss Hellenstein
- vielfältige Nutzungsmöglichkeiten durch flexible Grundrissstruktur
- attraktives Entwicklungspotenzial für individuelles Wohnen nach eigenen Vorstellungen

**Objektnummer: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in besonders begehrter und ruhiger Wohnlage von Heidenheim an der Brenz. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen, gepflegten Wohnbebauung mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einer angenehmen, nachbarschaftlichen Atmosphäre. Die leicht erhöhte Lage verleiht dem Standort eine besondere Qualität und sorgt für ein offenes, freundliches Wohngefühl mit viel Licht und Weitblick.

Ein herausragendes Merkmal dieser Lage ist der eindrucksvolle Ausblick auf das über der Stadt thronende Schloss Hellenstein. Dieses markante Wahrzeichen prägt das Stadtbild und verleiht dem Wohnumfeld besonderen Flair. Der Blick auf das Schloss – je nach Tageszeit und Jahreszeit in immer neuer Stimmung – schafft eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre und hebt die Immobilie deutlich von vergleichbaren Lagen ab.

Trotz der angenehm ruhigen Umgebung profitieren Sie von einer ausgezeichneten Nähe zur Innenstadt von Heidenheim. Diese ist in wenigen Minuten bequem erreichbar – sowohl mit dem Auto als auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Dort finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Auch Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister sind schnell erreichbar und gewährleisten eine hohe Alltagstauglichkeit.

Darüber hinaus bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Naherholung. Die umliegenden Grünflächen, Spazier- und Wanderwege laden zu Aktivitäten im Freien ein und unterstreichen den hohen Erholungswert dieser Lage. Gleichzeitig ist eine gute Verkehrsanbindung gegeben, sodass auch umliegende Städte und Ziele in der Region unkompliziert erreichbar sind.

Insgesamt überzeugt diese Wohnlage durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem, naturnahem Wohnen, einem einzigartigen Ausblick auf das Schloss Hellenstein sowie der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt von Heidenheim an der Brenz – ein Standort, der sowohl durch seine Lebensqualität als auch durch seine hervorragende Infrastruktur besticht.

**Objektnummer: 26288007 - 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](mailto:heidenheim@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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