Heidenheim an der Brenz

# Gemütliches Apartment mit Balkon in ruhiger Lage - Mittelrain

***Objektnummer: 24288004***

**KAUFPREIS: 84.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 40 m² • ZIMMER: 1**

Objektnummer: 24288004 - 89520 Heidenheim an der Brenz


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

**Objektnummer: 24288004 - 89520 Heidenheim an der Brenz**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24288004 |
| Wohnfläche | ca. 40 m² |
| Zimmer | 1 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1966 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 84.000 EUR |
| Wohnungstyp | Apartment |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 24288004 - 89520 Heidenheim an der Brenz

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fernwärme | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern | Endenergiebedarf | 78.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 16.07.2029 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Fernwärme | Baujahr laut Energieausweis | 1966 |

**Objektnummer: 24288004 - 89520 Heidenheim an der Brenz**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24288004 - 89520 Heidenheim an der Brenz**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24288004 - 89520 Heidenheim an der Brenz**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24288004 - 89520 Heidenheim an der Brenz**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24288004 - 89520 Heidenheim an der Brenz**

# Ein erster Eindruck

**Gemütliches Apartment mit Balkon in ruhiger Lage - Mittelrain**

**Zum Verkauf steht diese gepflegte Wohnung im Erdgeschoss mit einer Gesamtfläche von ca. 40 m². Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage auf dem Mittelrain und zeichnet sich durch ihre kompakte und praktische Raumaufteilung aus.**

**Das Apartment besteht aus einem großzügigen Zimmer, das als Wohn- und Schlafbereich genutzt werden kann, sowie einem offenen Küchenbereich. Das Badezimmer präsentiert sich in typischem 70er Jahre Stil und verfügt über eine Badewanne.**
**Besonders attraktiv ist der Balkon, der zur Entspannung und zum Sonnenbaden einlädt. Er bietet genügend Platz für einen kleinen Tisch und Stühle und ermöglicht es, die frische Luft und den Ausblick zu genießen.**

**Das Baujahr der Immobilie liegt im Jahr 1966 und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme, was zu einer effizienten und umweltfreundlichen Wärmeversorgung beiträgt.**
**Die Wohnung eignet sich ideal für Singles oder Paare, die nach einer kompakten und gemütlichen Bleibe suchen. Durch die ruhige Lage ist eine erholsame Wohnatmosphäre garantiert. Zudem finden sich in der Umgebung ausreichend Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsanbindungen.**
**Dank des großen Fensters im Wohnbereich ist die Wohnung schön hell und lichtdurchflutet. Das Apartment befindet sich im Erdgeschoss, was einen bequemen Zugang ermöglicht. Insgesamt ist die Wohnung in einem guten Zustand und wurde frisch gestrichen.**
**Insgesamt handelt es sich bei dieser Immobilie um ein attraktives Angebot für Einzelpersonen, Paare oder Kapitalanleger, die eine kleine und gepflegte Wohnung suchen. Die ruhige Lage, die praktische Raumaufteilung sowie der Balkon machen diese Wohnung zu einem gemütlichen Zuhause.**

**Interessenten sind herzlich eingeladen, eine Besichtigung zu vereinbaren und sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Fragen zur Verfügung.**
**Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich nach persönlicher Kontaktaufnahme mit uns und nach Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung vereinbart werden können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage über das Kontaktformular und setzen uns schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung.**

**Objektnummer: 24288004 - 89520 Heidenheim an der Brenz**

# Ausstattung und Details

**- Erdgeschosswohnung**
**- 1 Zimmer + Küche, Garderobe und Badezimmer mit WC**
**- 40m²**
**- Einbauküche**
**- Badezimmer mit Badewanne**
**- Balkon**
**- Kellerraum**
**- ruhige Lage**
**- kein zugewiesender Stellplatz/ Garage, öffentliche Parkmöglichkeiten unmittelbar vor dem Haus**

**Objektnummer: 24288004 - 89520 Heidenheim an der Brenz**

# Alles zum Standort

**Die Wohnung befindet sich in Heidenheim Schnaitheim im Wohngebiet Mittelrain. Von diesem bevorzugten Wohngebiet aus erreichen Sie das Stadtzentrum in wenigen Minuten mit dem Bus oder PKW.**
**Heidenheim an der Brenz befindet sich im Osten von Baden Württemberg, ca. 25 km südlich von Aalen und ca. 45 km nördlich von Ulm, verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung (A 7, B 19), viele Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote.**
**Heidenheim ist als Kultur-, Schul- und Sportstadt bekannt. Sie ist die größte Stadt des Landkreises.**

**Objektnummer: 24288004 - 89520 Heidenheim an der Brenz**

# Sonstige Angaben

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 16.7.2029.**
**Endenergiebedarf beträgt 78.00 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.**
**Die Energieeffizienzklasse ist C.**

**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: 24288004 - 89520 Heidenheim an der Brenz**

# 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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**