

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
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Auf einen Blick

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

Objektnummer: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis              |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 348.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 15.10.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H                           |
| Befeuerung                 | 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 harmoniert 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 Bedingungen für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice. Ein Gäste-WC vervollständigen 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 unterteiler 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**

## Sonstige Angaben

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)