

Heidenheim

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Garten und Modernisierungen, ruhige, naturnah gelegen.

Objektnummer: 26288011

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 134 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 816 m²

Objektnummer: 26288011 - 89518 Heidenheim

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

Objektnummer: 26288011 - 89518 Heidenheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26288011
Wohnfläche	ca. 134 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1955
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	390.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26288011 - 89518 Heidenheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	181.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.07.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 26288011 - 89518 Heidenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26288011 - 89518 Heidenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26288011 - 89518 Heidenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26288011 - 89518 Heidenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26288011 - 89518 Heidenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26288011 - 89518 Heidenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26288011 - 89518 Heidenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26288011 - 89518 Heidenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26288011 - 89518 Heidenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26288011 - 89518 Heidenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26288011 - 89518 Heidenheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26288011 - 89518 Heidenheim

Ein erster Eindruck

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Garten und Modernisierungen, ruhige, naturnah gelegen.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus wurde im Jahr 1955 errichtet und bietet eine Wohnfläche von etwa 134 m². Die Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit circa 816 m² und überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung sowie eine umfassende Modernisierung in den letzten Jahren.

Das Haus verfügt insgesamt über fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – sei es für die Familie, als Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag und bieten ausreichend Platz für die gesamte Familie. Der klassische Haustyp in Fertigstellung spiegelt eine klare, funktionale Architektur wider. Die Ausstattungsqualität ist als normal zu bezeichnen, sodass Sie eine solide Grundlage für unterschiedliche Wohnkonzepte vorfinden.

Die Modernisierungen und Sanierungen, die zuletzt 2018 vorgenommen wurden, gewährleisten einen zeitgemäßen Zustand. Besonders hervorzuheben sind die umfassenden Arbeiten aus dem Jahr 2002: In diesem Jahr wurden das Dach, die beiden Badezimmer, die Bodenbeläge sowie zahlreiche handwerkliche Maßnahmen unter anderem an Heizkörpern und Rohrleitungen, Fliesenarbeiten, Malerarbeiten, Elektroinstallationen und Außenanlagen durchgeführt. Auch der Bau eines Carports und die Erneuerung des Garagendachs wurden in diesem Zuge umgesetzt. Ein Gasleitungsanschluss wurde ebenfalls installiert, wodurch eine wirtschaftliche Versorgung des Gebäudes sichergestellt ist. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, die für ein angenehmes Raumklima in allen Wohnbereichen sorgt.

Das große Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der bereits vorhandene Carport und die Garage schaffen ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge. Die Außenanlagen wurden ebenfalls 2002 gepflastert, was zur gepflegten Erscheinung der Liegenschaft beiträgt.

Die Wohnbereiche sind in einem gepflegten Zustand und wurden kontinuierlich instand gehalten. Die letzte umfangreiche Modernisierung erfolgte im Jahr 2018, sodass die wichtigsten Gewerke und Installationen dem aktuellen Standard entsprechen. Die Ausstattung bietet eine praktische Grundlage und lässt Gestaltungsspielraum für individuelle Einrichtungswünsche.

Mit einem klar definierten Raumangebot und den vorhandenen Sanierungsarbeiten eignet sich die Immobilie sowohl für Familien als auch für Menschen, die Wert auf einen durchdachten Grundriss und großzügige Gartenfläche legen. Durch die kontinuierliche Instandhaltung und die Modernisierungsmaßnahmen ist das Haus zeitgemäß gestaltet. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses Einfamilienhaus mit großzügigem Garten und flexibler

Raumaufteilung kennenzulernen. Die Immobilie vereint Tradition mit zeitgemäßen Modernisierungsmaßnahmen und bietet einen soliden Rahmen für die Verwirklichung Ihrer Wohnideen.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung oder laden Sie zu einer Besichtigung ein. Entdecken Sie die Möglichkeiten dieser Immobilie und überzeugen Sie sich selbst vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 26288011 - 89518 Heidenheim

Ausstattung und Details

- Parkettböden
- Natursteinboden
- Fliesen
- Isolierglasfenster
- Gasheizung (Brennwert)
- 2 Bäder
- großer Garten
- Anliegerstraße
- gute Instandhaltung
- Garage
- Carport
- 2 Terrassen

Objektnummer: 26288011 - 89518 Heidenheim

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.

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 über die Weststadt und in Richtung Talhof, sowie die unmittelbaren Nähe zur Innenstadt von Heidenheim an der Brenz – ein Standort, der sowohl durch seine Lebensqualität als auch durch seine hervorragende Infrastruktur besticht.

Objektnummer: 26288011 - 89518 Heidenheim

Sonstige Angaben

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 Handelsregistrauszugs, 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: 26288011 - 89518 Heidenheim

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