

Heidenheim an der Brenz

# Villa with studio spaces on a unique property, each with potential

*Property ID: 22151003*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

PURCHASE PRICE: 980.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 408 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 4.025 m<sup>2</sup>

Property ID: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## At a glance

Property ID	22151003	Purchase Price	980.000 EUR
Living Space	ca. 408 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2021
Rooms	10	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 120 m <sup>2</sup>
Year of construction	1954	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Balcony
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	268.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	10.02.2032	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1954

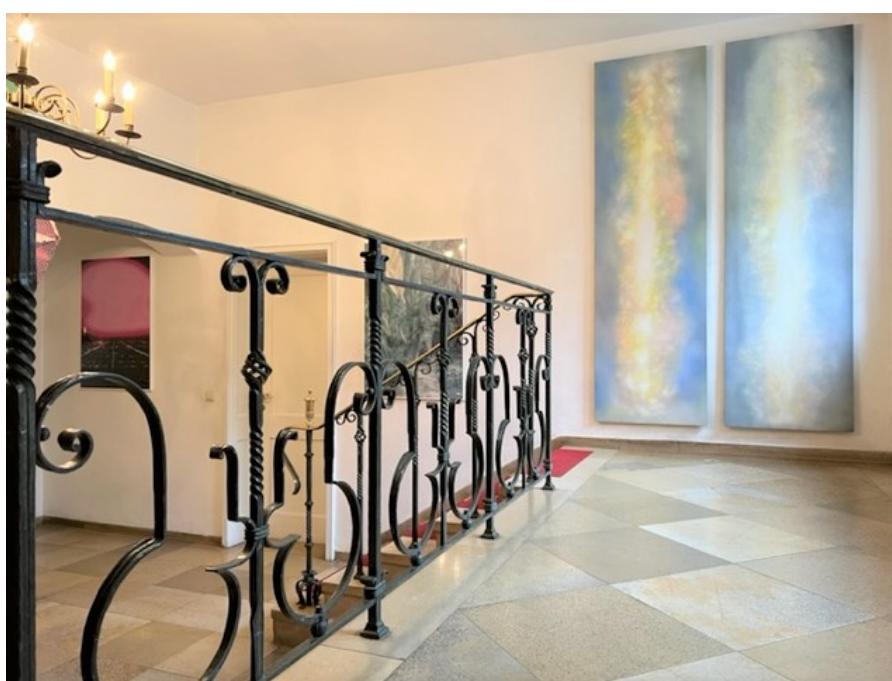
Property ID: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## The property



Property ID: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## The property



Property ID: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## The property



Property ID: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## The property



Property ID: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## The property



Property ID: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## The property



Property ID: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## The property



Property ID: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## The property



Property ID: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## The property



Property ID: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## The property



Property ID: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## The property



Property ID: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## A first impression

Villa with studio spaces on a unique plot of land, each offering potential. Take advantage of this opportunity to acquire this truly special and unique rarity in every sense! This detached villa exudes both character and charm. Its location and potential speak for themselves. Built in 1954, this villa sits on approximately 4,025 m<sup>2</sup> of land in an exclusive elevated position with unobstructed panoramic views over the city and mature trees. The diverse and numerous rooms, as well as the bright studio spaces, offer exceptional possibilities for combining private and professional use. Furthermore, there is a separate apartment, two garages and additional outdoor parking spaces, a south-facing terrace and balcony, a swimming pool, a small pavilion, and a covered walkway. Here, you can realize your vision and—due to the necessary renovations—incorporate your own personal touches. The same applies to the grounds. Access to the property is via a narrow driveway along the property line, which is for your exclusive use and also accessible to pedestrians. In total, approximately 408.00 m<sup>2</sup> of usable space is available, distributed as follows: approximately 245.00 m<sup>2</sup> of living space spread across the ground floor and attic, and approximately 55 m<sup>2</sup> of living space in the basement's self-contained apartment. Finally, the extension offers approximately 108.00 m<sup>2</sup> for two very bright studio areas. The house has a basement, and the attic is suitable for conversion. Please note that the stated square footage may vary slightly from the actual area. We invite you to explore this exceptionally exciting property in its entirety and discover its diverse potential and future possibilities.

Property ID: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Details of amenities

exponierte Lage und besonderes Grundstück  
Südausrichtung  
2 Garagen  
Balkon  
Terrasse  
Erker  
Parkett  
Naturstein  
Kamin mit Holzkassette  
Ölzentralheizung  
Pool  
Laubengang mit angrenzenden Pavilion  
Atelier mit großer Fensterfront und Blick über die Stadt, beheizt  
Atelier mit Arbeitsraum und Shed-Dach, beheizt, Schwedenofen  
Einliegerwohnbereich

**Property ID: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz**

## All about the location

Heidenheim an der Brenz liegt im Osten Baden-Württembergs an der Grenze zu Bayern. Durch die äußerst gute Verkehrsanbindung erreichen sie Aalen nördlich in ca. 17 km und Ulm südlich in ca. 33 km. Die B19 führt direkt durch die Stadt. Die A7 befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Heidenheim erfreut sich als Kreisstadt mit 50 000 Einwohnern großer Beliebtheit und bietet eine Vielfalt an kulturellen Möglichkeiten, unterschiedlichen Schul- und Bildungsträgern sowie Sportstätten und schließlich wirtschaftlich starken Arbeitgebern.

Property ID: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.2.2032.

Endenergiebedarf beträgt 268.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Zipper

---

Clichystraße 19, 89518 Heidenheim

Tel.: +49 7321 – 92 52 830

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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