

Heidenheim an der Brenz

Charmantes Wohnhaus mit Schlossblick und vielseitigem Potenzial

Property ID: 26288007



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 345.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160,16 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 464 m²

Property ID: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

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

Property ID: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

At a glance

Property ID	26288007	Purchase Price	345.000 EUR
Living Space	ca. 160,16 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Modernisation / Refurbishment	2017
Bedrooms	6	Condition of property	In need of renovation
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1938	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	27.05.2036	Final Energy Demand	347.10 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1938

Property ID: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

The property



Property ID: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

The property



Property ID: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

The property



Property ID: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

The property



Property ID: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

The property



Property ID: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

The property



Property ID: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

The property



Property ID: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

The property



Property ID: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

The property



Property ID: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

The property



Property ID: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

The property



Property ID: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

A first impression

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 m² großen Grundstück gelegen, bietet die Immobilie rund ca. 160 m² 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.

Property ID: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

Details of amenities

- **Wohnhaus aus dem Baujahr 1938 mit ca. 160 m² Wohnfläche auf einem ca. 464 m² 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**

Property ID: 26288007 - 89518 Heidenheim an der Brenz

All about the location

Die Immobilie befindet sich in besonders begerter 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.

Property ID: 26288007 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com