

Heidenheim

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage von Heidenheim

Property ID: 26288012



PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 298 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 137 m²

Property ID: 26288012 - 89522 Heidenheim

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

Property ID: 26288012 - 89522 Heidenheim

At a glance

Property ID	26288012	Purchase Price	495.000 EUR
Living Space	ca. 298 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	12		
Bedrooms	4		
Bathrooms	2	Modernisation / Refurbishment	2023
Year of construction	1860	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Balcony

Property ID: 26288012 - 89522 Heidenheim

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	243.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	22.07.2036	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1860

Property ID: 26288012 - 89522 Heidenheim

The property



Property ID: 26288012 - 89522 Heidenheim

The property



Property ID: 26288012 - 89522 Heidenheim

The property



Property ID: 26288012 - 89522 Heidenheim

The property



Property ID: 26288012 - 89522 Heidenheim

The property



Property ID: 26288012 - 89522 Heidenheim

The property



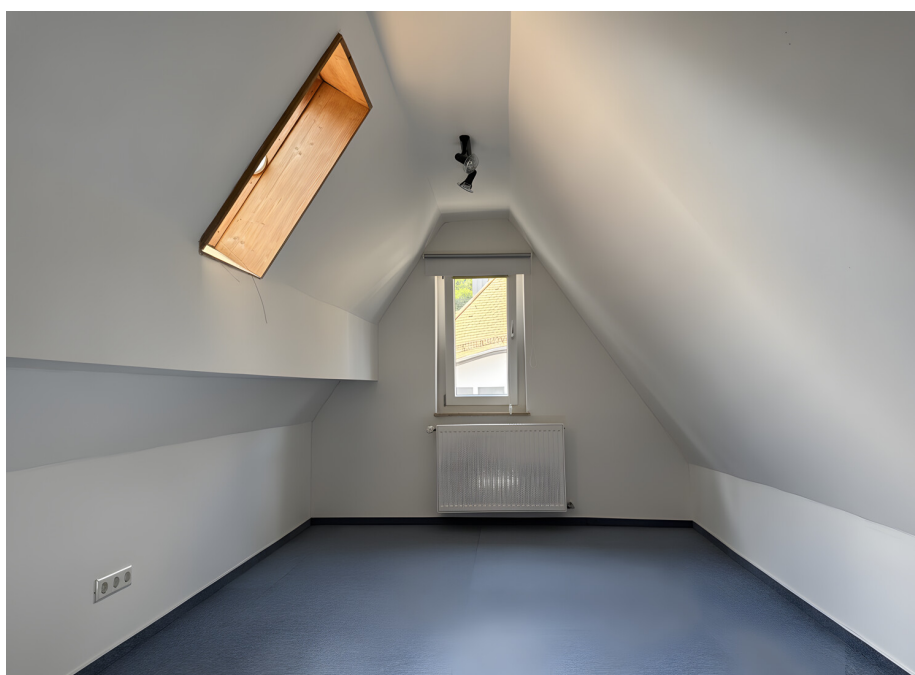
Property ID: 26288012 - 89522 Heidenheim

The property



Property ID: 26288012 - 89522 Heidenheim

The property



Property ID: 26288012 - 89522 Heidenheim

The property



Property ID: 26288012 - 89522 Heidenheim

The property



Property ID: 26288012 - 89522 Heidenheim

The property



Property ID: 26288012 - 89522 Heidenheim

The property



Property ID: 26288012 - 89522 Heidenheim

A first impression

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage von Heidenheim

Dieses charmante Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage vereint historische Ausstrahlung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Direkt in der Fußgängerzone gelegen, profitieren Sie von einer hervorragenden Sichtbarkeit, kurzen Wegen und einer lebendigen Umgebung – Einkäufe, Gastronomie und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich praktisch vor der Haustür.

Im Erdgeschoss befindet sich ein modernisiertes Ladenlokal, das derzeit als Optikergeschäft vom Eigentümer genutzt wird. Eine weitere Anmietung dieser Gewerbefläche durch den Eigentümer ist ausdrücklich gewünscht und kann individuell vereinbart werden – ein attraktiver Vorteil für Kapitalanleger, die von Beginn an mit Mieteinnahmen planen möchten.

Das erste Obergeschoss wird aktuell als Abstellfläche genutzt, bietet jedoch großzügige Räumlichkeiten mit vielfältigem Entwicklungspotenzial. Ob als Bürofläche, Lager oder zur Vermietung – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten.

Auch das zweite Obergeschoss überzeugt mit mehreren großzügigen Räumen und flexiblen Nutzungskonzepten. Neben einer Nutzung als Büro- oder Lagerfläche besteht ebenfalls die Möglichkeit, diese Etage zu Wohnraum auszubauen. Das vorhandene Platzangebot lässt viel Raum für individuelle Ideen und Konzepte.

Das Gebäude ist teilunterkellert. Der Keller ist direkt über das Ladenlokal erreichbar und wird derzeit als Lagerfläche genutzt.

Ein besonderes Highlight ist die vollständig ausgebaute Dachgeschosswohnung. Sie präsentiert sich bezugsfertig und überzeugt mit einem stilvollen maritimen Ambiente. Der Balkon lädt zum Entspannen ein und verfügt über eine elektrische Markise, die an sonnigen Tagen angenehmen Schatten spendet. Auf dieser Ebene befinden sich ein großzügiges Wohnzimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein Schlafzimmer. Im ausgebauten Dachspitz stehen zusätzlich zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignen.

Ein Aufzug im Gebäude sorgt für zusätzlichen Komfort und macht die Immobilie für unterschiedlichste Nutzergruppen attraktiv.

Durch die vielseitigen Flächen eignet sich das Objekt sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Denkbar sind die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, die vollständige Vermietung mit attraktiven Renditechancen oder die Entwicklung eines individuellen Nutzungskonzepts. Besonders interessant ist die Immobilie für Geschäftsleute, Investoren oder Familien, die das urbane Leben in der Innenstadt schätzen und auf ein Auto im Alltag weitgehend verzichten möchten.

Abgerundet wird das Angebot durch den schönen Blick auf das Schloss Hellenstein sowie die ausgezeichnete Lage, die dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit mit viel Charme und großem Entwicklungspotenzial macht.

Property ID: 26288012 - 89522 Heidenheim

Details of amenities

- charmantes Wohn- und Geschäftshaus in bester Innenstadtlage
- direkt in der Fußgängerzone gelegen
- attraktive Kombination aus Gewerbe und Wohnen
- Erdgeschoss mit modernisiertem Ladenlokal (derzeit Optiker)
- Weiteranmietung der Gewerbefläche durch den Eigentümer möglich und gewünscht
- Aufzug im Gebäude vorhanden
- teilunterkellert mit Lagerfläche und Zugang über das Ladenlokal
- erstes Obergeschoss mit großzügigen Flächen und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (Büro, Lager, Vermietung)
- zweites Obergeschoss mit weiterem Ausbau- und Nutzungspotenzial (Büro, Lager oder Wohnraum)
- ausbaute, bezugsfertige Dachgeschosswohnung im maritimen Stil
- Balkon mit elektrischer Markise
- Dachspitz mit zwei zusätzlichen Zimmern (Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice)
- Blick auf das Schloss Hellenstein
- flexible Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer und Kapitalanleger
- attraktive Vermietungs- und Renditechancen
- Wohnen und Arbeiten unter einem Dach möglich
- zentrale Lage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen
- Alltag ohne Auto möglich
- ideal für Investoren, Geschäftsleute, Selbstständige oder Familien
- viel Potenzial für individuelle Konzepte und Wertentwicklung

Property ID: 26288012 - 89522 Heidenheim

All about the location

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage in der Fußgängerzone von Heidenheim und bietet den Vorteil kurzer Wege im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Das Wohnen in der Fußgängerzone bedeutet ein hohes Maß an Komfort: Viele Besorgungen lassen sich ohne Auto erledigen, während das vielfältige Angebot der Innenstadt direkt vor der Haustür liegt.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Der Bahnhof ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Ulm und Aalen. Ergänzt wird das Angebot durch ein gut ausgebautes Stadt- und Regionalbusnetz, sodass Ziele innerhalb Heidenheims und der umliegenden Region bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind.

Auch mit dem Auto ist der Standort hervorragend erreichbar. Über die Bundesstraßen B19 und B466 sowie die nahegelegene Autobahn A7 bestehen schnelle Verbindungen in die umliegenden Städte und Regionen. Im Alltag zeigt sich jedoch ein besonderer Vorteil der zentralen Lage: Dank der fußläufig erreichbaren Infrastruktur und der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ein eigenes Fahrzeug nicht zwingend erforderlich.

Die Kombination aus einer hervorragenden Infrastruktur, einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und der lebendigen Innenstadt macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Property ID: 26288012 - 89522 Heidenheim

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