

Heidenheim an der Brenz

# Charmantes 2Familienhaus mit Balkon in ruhiger Lage von Heidenheim

Property ID: 26288003



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

**PURCHASE PRICE: 440.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 687 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26288003 - 89522 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: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

## At a glance

Property ID	26288003	Purchase Price	440.000 EUR
Living Space	ca. 150 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1988		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	172.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.08.2027	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1989

Property ID: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

## The property



Property ID: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

## The property



Property ID: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

## The property



Property ID: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

## The property



Property ID: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

## The property



Property ID: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

## The property



Property ID: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

## The property



Property ID: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

## The property



**Property ID: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz**

## **A first impression**

Schon beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den einladenden Windfang, der als zentrale Verbindung zu den Räumen des Erdgeschosses dient. Von hier aus erreichen Sie die Hauptwohnung des Hauses, die mit einer angenehmen und durchdachten Raumaufteilung überzeugt. Rechts im Flur befindet sich zudem ein praktisches Gäste-WC.

Hier öffnet sich der Wohnbereich mit einer angenehmen und funktionalen Raumaufteilung. Die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und ist sinnvoll an den Essbereich angebunden. Von hier aus gelangen Sie in das großzügige und helle Wohnzimmer, das eine besonders gemütliche Atmosphäre schafft. Ein Highlight ist der große Balkon, der zum Entspannen einlädt und zusätzlichen Raum für erholsame Stunden im Freien bietet.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem die Räume der Wohnung: ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie das Badezimmer. Die Räume sind gut geschnitten und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familie oder auch ein Kinderzimmer.

Über die Treppe im Haus gelangen Sie in die Dachgeschosswohnung. Diese Etage bildet eine separate Wohneinheit und eignet sich ideal beispielsweise für Familienmitglieder oder auch zur Vermietung. Mittelpunkt ist hier der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Balkon der zum Westen ausgerichtet ist und ein Badezimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich als Schlaf- oder Kinderzimmer nutzen lassen.

Im Untergeschoss stehen zusätzliche Nutzflächen zur Verfügung. Hier befinden sich zwei Kellerräume, ein Wirtschaftsraum sowie der Heizungsraum – perfekt als Stauräume oder auch als eine Waschküche.

Abgerundet wird das Angebot durch den großzügigen Gartenbereich, der viel Platz zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden im Freien bietet. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie zwei weitere Stellplätze zur Verfügung, sodass auch für Besucher ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

Die Immobilie überzeugt durch ihre flexibel nutzbare Raumaufteilung und eignet sich ideal für Familien, die großzügigen Wohnraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten schätzen.

Besichtigungstermine können nach Vorlage eines Bonitätsnachweis vereinbart werden. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

**Property ID: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz**

## **Details of amenities**

- **Alle Fenster isolierverglast mit Kipp- und Drehbeschlägen**
- **Rolläden mit Gurtband**
- **Gaszentralheizung**
- **2 Einzelgaragen**
- **2 Stellplätze**
- **Balkon im DG und EG**
- **Bad**
- **Gäste-WC**
- **Einbauküche im DG**
- **Garten**
- **Wirtschaftsraum**

**Property ID: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet im Stadtteil Heidenheim. Die Umgebung ist überwiegend von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt und bietet eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Der Standort verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte sowie gastronomische Angebote befinden sich in kurzer Entfernung und sind teilweise auch bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Auch Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind im näheren Umfeld vorhanden, wodurch sich die Lage besonders für Familien eignet.

Die Heidenheimer Innenstadt mit weiteren Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten, die zu Spaziergängen, Jogging oder Fahrradtouren einladen.

Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A7 besteht eine gute regionale Verkehrsanbindung in Richtung Ulm, Aalen und Stuttgart, wodurch auch Pendler von der Lage profitieren.

**Property ID: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Alexander Zipper**

---

**Spitalstraße 12, 73430 Aalen**

**Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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