

**Steinheim am Albuch**

# Living in a quiet cul-de-sac location on a spacious property

**Property ID: 25288027**



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

**PURCHASE PRICE: 430.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 151 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.075 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch**

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

Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## At a glance

Property ID	25288027	Purchase Price	430.000 EUR
Living Space	ca. 151 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1966		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	347.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.10.2035	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## The property



Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## The property



Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## The property



Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## The property



Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## The property



**Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch**

## A first impression

Detached house with separate apartment in a quiet cul-de-sac with a spacious, sunny garden. This well-maintained detached house, built in 1966, presents itself in an attractive overall condition and impresses with its well-thought-out floor plan and versatile usage possibilities. With a living area of approximately 151 m<sup>2</sup>, distributed between the ground floor (105 m<sup>2</sup>) and the basement (46 m<sup>2</sup>), the house offers ample space for families and also allows for multi-generational living under one roof. The generous plot of approximately 1,075 m<sup>2</sup> invites a variety of outdoor uses and, thanks to the south-facing balcony and terrace, allows for sunshine throughout the day. The property is situated in a quiet cul-de-sac used exclusively by residents. This ensures a particularly pleasant living environment with little traffic, guaranteeing peace and privacy. At the same time, you will benefit from an established neighborhood that offers a harmonious atmosphere. Upon entering the ground floor of the house, you are greeted by an inviting, open-plan living and dining area with direct access to the sunny terrace. Here, you'll find a variety of options for personalizing your living space. The adjacent kitchen is functionally designed for convenience. The house offers a total of six rooms, including three well-proportioned bedrooms that can be flexibly used as children's rooms, offices, or guest rooms. A bathroom with natural light ensures comfort during your morning routine. The condition of the sanitary facilities and surfaces reflects a well-maintained, timeless quality. Thanks to the thoughtful layout, comfortable single-level living is possible. An additional benefit is the self-contained apartment, ideal as a separate area for family members, guests, or a home office. Alternatively, it can be rented out. The attic offers further development potential, allowing for the creation of additional living space if needed. Heating is provided by a reliable central heating system, ensuring a comfortable indoor climate. The house's construction guarantees a solid structure and long-term value. A garage on the property provides convenient parking for your vehicle and additional storage

space. The spacious outdoor areas – especially the south-facing terrace – harmoniously blend living space with nature, offering ample room for relaxation, shared meals, or playing in the garden. Fruit trees and lawns further enhance the garden experience. In short: This detached house combines a well-designed layout, versatile living options, and a large, sunny plot in a peaceful location. Secure this exceptional property and arrange a viewing appointment to experience its advantages firsthand.

**Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Details of amenities

- Sackgassenlage, Anwohnerstraße
- ruhige Lage
- Einliegerwohnung
- großes, sonniges Grundstück
- Wohnen auf einer Ebene
- Ausbaupotential im Dachgeschoß
- solide Bauweise
- offener Wohn-Essbereich
- Südausrichtung von Balkon und Terrasse
- Mehrgeneration möglich
- Garage im Haus

**Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch**

## All about the location

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Steinheim am Albuch, einer attraktiven Gemeinde auf der Schwäbischen Alb im Landkreis Heidenheim. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, viel Grün und einer intakten Nachbarschaft.

Steinheim am Albuch bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindergärten direkt im Ort. Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Wander- und Radwege, Sportanlagen sowie das bekannte Steinheimer Becken mit seinem Meteoritenkrater zur Verfügung.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Städte Heidenheim an der Brenz, Aalen und Ulm. Über die Bundesstraße B466 und die nahegelegene Autobahn A7 erreicht man auch weiter entfernte Ziele bequem. Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und sorgt für eine unkomplizierte Verbindung in die umliegenden Gemeinden.

Die ruhige Wohnlage in Kombination mit der naturnahen Umgebung macht dieses Objekt besonders interessant für Familien, Pendler oder Menschen, die Wert auf Lebensqualität und Erholung legen – ohne auf eine gute Anbindung zu verzichten.

**Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 347.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Property ID: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch**

## 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)