

Heidenheim an der Brenz

Charmantes 2Familienhaus mit Balkon in ruhiger Lage von Heidenheim

Número de propiedad: 26288003



www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA: 440.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 150 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 687 m²**

Número de propiedad: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

De un vistazo

Número de propiedad	26288003	Precio de compra	440.000 EUR
Superficie habitable	ca. 150 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Modernización / Rehabilitación	2025
Dormitorios	4	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1988	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje		

Número de propiedad: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	172.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	28.08.2027	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1989

Número de propiedad: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La propiedad



Número de propiedad: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La propiedad



Número de propiedad: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La propiedad



Número de propiedad: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La propiedad



Número de propiedad: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La propiedad



Número de propiedad: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La propiedad



Número de propiedad: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La propiedad



Número de propiedad: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La propiedad



Número de propiedad: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

Detalles de los servicios

- **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**

Número de propiedad: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

E-Mail: aalen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com