

Steinheim am Albuch

# Vivir en una tranquila calle sin salida en una propiedad espaciosa.

Número de propiedad: 25288027



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

PRECIO DE COMPRA: 430.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 151 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.075 m<sup>2</sup>

**Número de propiedad: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch**

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

Número de propiedad: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## De un vistazo

Número de propiedad	25288027
Superficie habitable	ca. 151 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1966
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	430.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	347.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	15.10.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1966

Número de propiedad: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## La propiedad



Número de propiedad: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## La propiedad



Número de propiedad: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## La propiedad



Número de propiedad: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## La propiedad



Número de propiedad: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## La propiedad



Número de propiedad: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Una primera impresión

Casa unifamiliar con apartamento independiente en una tranquila calle sin salida con un amplio y soleado jardín. Esta casa unifamiliar, construida en 1966 y en perfecto estado de conservación, se presenta en un atractivo estado general e impresiona por su cuidada distribución y sus versátiles posibilidades de uso. Con una superficie habitable de aproximadamente 151 m<sup>2</sup>, distribuidos entre la planta baja (105 m<sup>2</sup>) y el sótano (46 m<sup>2</sup>), la casa ofrece amplio espacio para familias y permite la convivencia multigeneracional bajo un mismo techo. La amplia parcela de aproximadamente 1075 m<sup>2</sup> invita a una gran variedad de usos exteriores y, gracias al balcón y la terraza orientados al sur, disfruta de sol durante todo el día. La propiedad se encuentra en una tranquila calle sin salida de uso exclusivo para residentes. Esto garantiza un entorno de vida especialmente agradable con poco tráfico, garantizando tranquilidad y privacidad. Al mismo tiempo, se beneficiará de un vecindario consolidado que ofrece un ambiente armonioso. Al entrar en la planta baja de la casa, le recibe un acogedor salón-comedor de planta abierta con acceso directo a la soleada terraza. Aquí encontrará diversas opciones para personalizar su espacio vital. La cocina contigua está diseñada funcionalmente para su comodidad. La casa ofrece un total de seis habitaciones, incluyendo tres dormitorios bien proporcionados que pueden usarse flexiblemente como habitaciones infantiles, despachos o habitaciones de invitados. Un baño con luz natural garantiza comodidad durante su rutina matutina. El estado de las instalaciones sanitarias y las superficies refleja una calidad cuidada y atemporal. Gracias a la cuidada distribución, es posible una cómoda vivienda en una sola planta. Una ventaja adicional es el apartamento independiente, ideal como zona independiente para familiares, invitados o como despacho. Alternativamente, se puede alquilar. El ático ofrece un mayor potencial de desarrollo, lo que permite crear espacio habitable adicional si es necesario. La calefacción es proporcionada por un sistema de calefacción central fiable, lo que garantiza un clima interior confortable. La construcción de la casa garantiza una estructura sólida y un valor a largo plazo. Un garaje en la propiedad ofrece un cómodo aparcamiento para su vehículo y espacio de almacenamiento adicional. Las amplias zonas exteriores, especialmente la terraza orientada al sur, integran armoniosamente el espacio habitable con la naturaleza, ofreciendo amplios espacios para relajarse, compartir comidas o jugar en el jardín. Los árboles frutales y el césped realzan aún más la experiencia del jardín. En resumen: Esta casa unifamiliar combina una distribución bien diseñada, opciones de vivienda versátiles y una amplia y soleada parcela en una ubicación tranquila. Adquiera esta excepcional propiedad y programe una visita para descubrir sus ventajas de primera mano.

**Número de propiedad: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch**

## **Detalles de los servicios**

- 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

**Número de propiedad: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch**

## **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](mailto:aalen@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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