

Heidenheim an der Brenz

## Villa avec studios indépendants sur une propriété unique, chacun offrant un potentiel exceptionnel.

CODE DU BIEN: 22151003



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

PRIX D'ACHAT: 980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 408 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4.025 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 22151003                      |
| Surface habitable      | ca. 408 m²                    |
| Type de toiture        | Toit en croupe                |
| Pièces                 | 10                            |
| Chambres à coucher     | 5                             |
| Salles de bains        | 3                             |
| Année de construction  | 1954                          |
| Place de stationnement | 3 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 980.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Villa                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2021                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 120 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Balcon                           |

CODE DU BIEN: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Huile                |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 10.02.2032           |
| Source<br>d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 268.60 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | H                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1954                      |

CODE DU BIEN: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## La propriété



CODE DU BIEN: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## La propriété



CODE DU BIEN: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## La propriété



CODE DU BIEN: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## La propriété



CODE DU BIEN: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## La propriété



CODE DU BIEN: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## La propriété



CODE DU BIEN: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## La propriété



CODE DU BIEN: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## La propriété



CODE DU BIEN: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## La propriété



CODE DU BIEN: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## La propriété



CODE DU BIEN: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## La propriété



**CODE DU BIEN: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz**

## Une première impression

Villa avec studios indépendants sur un terrain exceptionnel, offrant chacun un potentiel unique. Saisissez cette opportunité d'acquérir ce bien rare et exceptionnel à tous points de vue ! Cette villa individuelle dégage un charme et un caractère incomparables. Son emplacement et son potentiel parlent d'eux-mêmes. Construite en 1954, cette villa se dresse sur un terrain d'environ 4 025 m<sup>2</sup> en position dominante, offrant une vue panoramique imprenable sur la ville et ses arbres matures. Les nombreuses pièces, ainsi que les studios lumineux, offrent des possibilités exceptionnelles pour allier vie privée et professionnelle. S'y ajoutent un appartement indépendant, deux garages et des places de parking extérieures, une terrasse et un balcon exposés plein sud, une piscine, un petit pavillon et une allée couverte. Ici, vous pourrez concrétiser vos envies et, grâce aux rénovations nécessaires, y apporter votre touche personnelle. Il en va de même pour le terrain. L'accès à la propriété se fait par une allée étroite longeant la limite de propriété, à votre usage exclusif et également accessible aux piétons. Au total, environ 408 m<sup>2</sup> de surface habitable sont disponibles, répartis comme suit : environ 245 m<sup>2</sup> de surface habitable répartis entre le rez-de-chaussée et les combles, et environ 55 m<sup>2</sup> de surface habitable dans l'appartement indépendant du sous-sol. Enfin, l'extension offre environ 108 m<sup>2</sup> pour deux studios très lumineux. La maison dispose d'un sous-sol et les combles sont aménageables. Veuillez noter que la surface indiquée peut légèrement différer de la surface réelle. Nous vous invitons à découvrir ce bien exceptionnel dans son intégralité et à explorer son potentiel et ses perspectives d'avenir.

CODE DU BIEN: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Détails des commodités

exponierte Lage und besonderes Grundstück  
Südausrichtung  
2 Garagen  
Balkon  
Terrasse  
Erker  
Parkett  
Naturstein  
Kamin mit Holzkassette  
Ölzentralheizung  
Pool  
Laubengang mit angrenzenden Pavilion  
Atelier mit großer Fensterfront und Blick über die Stadt, beheizt  
Atelier mit Arbeitsraum und Shed-Dach, beheizt, Schwedenofen  
Einliegerwohnbereich

**CODE DU BIEN: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz**

## Tout sur l'emplacement

Heidenheim an der Brenz liegt im Osten Baden-Württembergs an der Grenze zu Bayern. Durch die äußerst gute Verkehrsanbindung erreichen sie Aalen nördlich in ca. 17 km und Ulm südlich in ca. 33 km. Die B19 führt direkt durch die Stadt. Die A7 befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Heidenheim erfreut sich als Kreisstadt mit 50 000 Einwohnern großer Beliebtheit und bietet eine Vielfalt an kulturellen Möglichkeiten, unterschiedlichen Schul- und Bildungsträgern sowie Sportstätten und schließlich wirtschaftlich starken Arbeitgebern.

**CODE DU BIEN: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.2.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 268.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Zipper

---

Clichystraße 19, 89518 Heidenheim

Tel.: +49 7321 – 92 52 830

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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