

Nattheim / Steinweiler

# Bungalow spacieux avec jardin et bassin à poissons dans un endroit calme

CODE DU BIEN: 24288027



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

**PRIX D'ACHAT: 440.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 807 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler**

- 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: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>24288027</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 122 m<sup>2</sup></b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit en croupe</b>
<b>Pièces</b>	<b>5</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>3</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1983</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 2 x Garage</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>440.000 EUR</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Surface de plancher</b>	<b>ca. 160 m<sup>2</sup></b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>115.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>15.02.2029</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1983</b>

CODE DU BIEN: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## La propriété



CODE DU BIEN: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler**

## Une première impression

Spacieux bungalow avec jardin et bassin à poissons dans un quartier calme. À vendre : un bungalow entièrement aménagé, construit en 1983, situé dans un quartier résidentiel exceptionnellement calme. D'une surface habitable généreuse d'environ 122 m<sup>2</sup>, ce bien offre un cadre de vie confortable de plain-pied. Le terrain attenant, d'une superficie d'environ 807 m<sup>2</sup>, offre de multiples possibilités d'aménagement. Le bungalow comprend 5 pièces, dont 3 chambres, qui peuvent être utilisées de différentes manières : chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureaux. Le cœur de la maison est un vaste séjour équipé d'un poêle à bois, créant une ambiance chaleureuse. Une cuisine équipée avec tout le nécessaire pour préparer les repas complète ce bien. Une salle de bain moderne et des toilettes séparées assurent le confort des occupants et de leurs invités. La grande terrasse invite à la détente en plein air et donne accès à un jardin soigné agrémenté d'un petit bassin à poissons. Vous pourrez ainsi vous relaxer et profiter de la vue sur la verdure environnante. Les atouts pratiques et complets de cette propriété sont particulièrement remarquables : un garage double et deux places de parking offrent un espace généreux pour plusieurs véhicules. Le chauffage central au gaz assure une chaleur agréable dans toute la maison, et les finitions sont de grande qualité. L'emplacement de la maison est idyllique et idéal pour les familles ou les personnes seules recherchant un cadre de vie paisible. Malgré son environnement calme, la propriété bénéficie d'un accès facile aux transports en commun et aux commerces de proximité. Veuillez noter que les visites ne peuvent être organisées qu'après que vous nous ayez contactés personnellement et fourni une preuve de votre financement en cours. Nous attendons votre demande via le formulaire de contact et vous répondrons dans les plus brefs délais.

**CODE DU BIEN: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler**

## Détails des commodités

- Baujahr 1984
- Wohnfläche ca. 122m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 807m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer
- komplett unterkellert
- Gäste WC
- Gas Zentralheizung
- Schwedenofen im Erdgeschoss
- Terrasse
- Außengrill
- Garten
- Fischteich
- Doppelgarage
- zwei Stellplätze
- Einbauküche
- Wohnen auf einer Ebene
- sehr ruhige Wohnlage
- 2 Solarmodule mit insgesamt 860 Watt für Eigenbedarf

**CODE DU BIEN: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler**

## **Tout sur l'emplacement**

**Steinweiler, ein idyllischer Ortsteil von Nattheim, besticht durch seine hervorragende Lage zwischen Nattheim und Neresheim. Eingebettet in die malerische Landschaft der Schwäbischen Alb bietet dieser Standort eine ideale Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und Nähe zu den umliegenden Städten.**

**Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, geprägt von einer harmonischen Dorfgemeinschaft und wenig Verkehr – perfekt für Familien, Paare oder Ruhesuchende. Die kurzen Wege nach Nattheim und Neresheim ermöglichen den schnellen Zugang zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung.**

**Durch die Nähe zur A7 und zur B466 ist eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung gewährleistet, sodass Städte wie Heidenheim, Aalen und Ulm bequem erreichbar sind. Auch Neresheim mit seinem historischen Kloster und den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar.**

**Die Umgebung lädt zu Erholung und sportlichen Aktivitäten ein: Wander- und Radwege, sowie die wunderschöne Natur des Härtsfelds bieten zahlreiche Möglichkeiten, die Freizeit zu genießen.**

**Ein idealer Standort für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig von einer guten Infrastruktur profitieren möchten!**

**CODE DU BIEN: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**CODE DU BIEN: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler**

## 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)**