

Heidenheim

## Résidence exclusive dans un emplacement privilégié en centre-ville avec vue sur le château

**CODE DU BIEN: 25288007**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRIX D'ACHAT: 315.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 96 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 25288007 - 89518 Heidenheim**

- **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: 25288007 - 89518 Heidenheim**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>25288007</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 96 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1928</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>315.000 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>2017</b>
<b>État de la propriété</b>	<b>Entièrement rénové</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 25288007 - 89518 Heidenheim**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz naturel lourd</b>	Consommation finale d'énergie	<b>167.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>24.10.2027</b>	Classement énergétique	<b>F</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1928</b>

CODE DU BIEN: 25288007 - 89518 Heidenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25288007 - 89518 Heidenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25288007 - 89518 Heidenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25288007 - 89518 Heidenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25288007 - 89518 Heidenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25288007 - 89518 Heidenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25288007 - 89518 Heidenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25288007 - 89518 Heidenheim

## La propriété



CODE DU BIEN: 25288007 - 89518 Heidenheim

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25288007 - 89518 Heidenheim**

## Une première impression

Vivez en toute exclusivité dans un emplacement privilégié en centre-ville avec vue sur le château. Cet élégant appartement de 3 pièces, idéalement situé à Heidenheim an der Brenz, offre un confort de vie optimal et a été entièrement rénové en 2017. Doté de finitions haut de gamme, d'un élégant parquet et d'un agencement bien pensé, il séduit à tous points de vue. Le balcon, avec sa vue imprenable sur le château d'Hellenstein, est un atout majeur, invitant à la détente et à la contemplation du paysage. Dès l'entrée, vous découvrirez un hall spacieux et accueillant, offrant également des rangements pratiques. Le séjour/salle à manger décloisonné impressionne par son design moderne et ses détails architecturaux distinctifs, créant une expérience de vie unique. De grandes fenêtres inondent les pièces de lumière, instaurant une atmosphère lumineuse et chaleureuse. La cuisine séparée, aménagée avec des équipements haut de gamme, comprend des appareils électroménagers modernes et un plan de travail élégant avec des rangements optimisés. La grande salle de bains, baignée de lumière naturelle, est équipée d'une spacieuse douche à l'italienne, d'une robinetterie élégante et de matériaux de haute qualité, pour un confort absolu. Un WC séparé complète ce bien d'exception. Une pièce supplémentaire peut être aménagée en chambre, offrant un espace généreux pour répondre à tous les besoins. Idéalement situé en plein cœur de la ville, cet appartement vous permet de profiter pleinement de la vie urbaine grâce à son accès facile aux commerces, restaurants, cafés et sites culturels. Le château d'Hellenstein, emblème de la ville, se trouve à quelques pas et offre un panorama exceptionnel. Grâce à une excellente infrastructure, la gare et l'autoroute A7 sont rapidement accessibles, garantissant des liaisons optimales avec la région. Cet appartement d'exception allie confort haut de gamme et emplacement idéal, offrant un cadre de vie parfait, alliant style et qualité de vie. Laissez-vous séduire par ce concept unique et prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui.

**CODE DU BIEN: 25288007 - 89518 Heidenheim**

## **Détails des commodités**

- hochwertiges Parkett
- Stuckverzierung an den Decken
- hochwertige Innentüren
- Einbauküche
- Halbrundbalkon
- 3-fach verglaste Isolierglasfenster
- hochwertige Sanitärausstattung

**CODE DU BIEN: 25288007 - 89518 Heidenheim**

## Tout sur l'emplacement

### Attraktive Lage in Heidenheim an der Brenz – Wohnen mit Lebensqualität

Willkommen in Heidenheim an der Brenz, einer charmanten Stadt im Osten Baden-Württembergs, die durch ihre idyllische Lage am Rand der Schwäbischen Alb sowie ihre hervorragende Infrastruktur besticht. Mit rund 50.000 Einwohnern verbindet Heidenheim urbanes Flair mit naturnaher Erholung und hoher Lebensqualität.

### Beste Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Heidenheim überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Autobahn A7 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Ulm, Würzburg oder Kempten. Der Bahnhof bietet direkte Zugverbindungen nach Ulm, während der öffentliche Nahverkehr das Stadtgebiet und die Umgebung gut erschließt.

### Hoher Freizeitwert und Naturerlebnis

Die Stadt liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft der Schwäbischen Alb und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ob Wandern, Radfahren oder Erholung in den nahegelegenen Wäldern – Naturfreunde kommen hier voll auf ihre Kosten. Besonders bekannt ist der Wildpark Eichert sowie das Steinheimer Becken, ein beeindruckender Meteorkrater in unmittelbarer Umgebung.

### Vielfältiges Kultur- und Bildungsangebot

Heidenheim hat eine lebendige Kulturszene mit Veranstaltungen wie den Opernfestspielen auf Schloss Hellenstein, die internationale Bekanntheit genießen. Zudem punktet die Stadt mit exzellenten Schulen, darunter das renommierte Schiller-Gymnasium, sowie der Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).

### Starker Wirtschaftsstandort mit Zukunft

Dank bedeutender Unternehmen wie Voith, einer starken mittelständischen Wirtschaft und innovativen Start-ups bietet Heidenheim attraktive Arbeitsplätze. Die Region zeichnet sich durch eine dynamische Wirtschaftsentwicklung und eine hohe Lebensqualität aus.

### Leben und Wohnen in Heidenheim

**Heidenheim bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Erholung. Ob charmante Altstadt, moderne Neubaugebiete oder idyllische Wohnlagen am Stadtrand – hier findet jeder sein ideales Zuhause.**

**Entdecken Sie die Vorzüge von Heidenheim an der Brenz – Ihr perfekter Wohnort mit Lebensqualität!**

**CODE DU BIEN: 25288007 - 89518 Heidenheim**

## **Plus d'informations**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 24.10.2027.**

**Endenergieverbrauch beträgt 167.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.**

**Die Energieeffizienzklasse ist F.**

**2017 Elektro, Sanitär**

**2017 Innentüren**

**2017 Fliesenbeläge**

**2017 Gäste WC**

**2017 Badezimmer**

**2017 Innenputz**

**2017 Fenster**

**2017 Heizkörper**

**2017 Malerarbeiten**

**2017 Küche**

**CODE DU BIEN: 25288007 - 89518 Heidenheim**

## 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)**