

Steinheim am Albuch

## Manoir élégant à colombages offrant des vues exceptionnelles et une variété de pièces

**CODE DU BIEN: 25288029**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 980.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 292 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.187 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

- 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: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25288029	Prix d'achat	980.000 EUR
Surface habitable	ca. 292 m <sup>2</sup>	Type de bien	Country houses and manors
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	10	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	5	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1976		
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	348.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.10.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La propriété



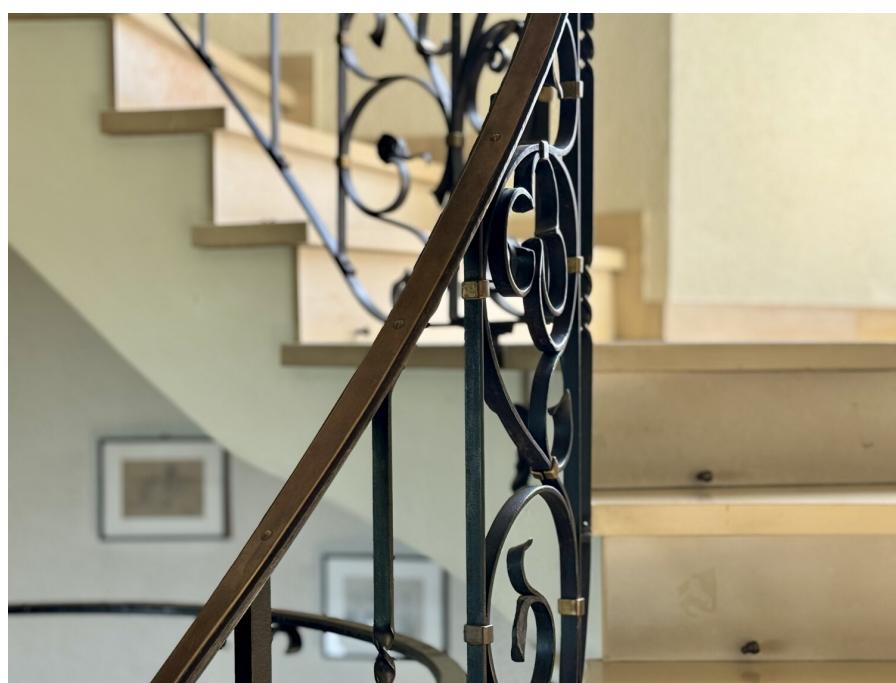
CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La propriété



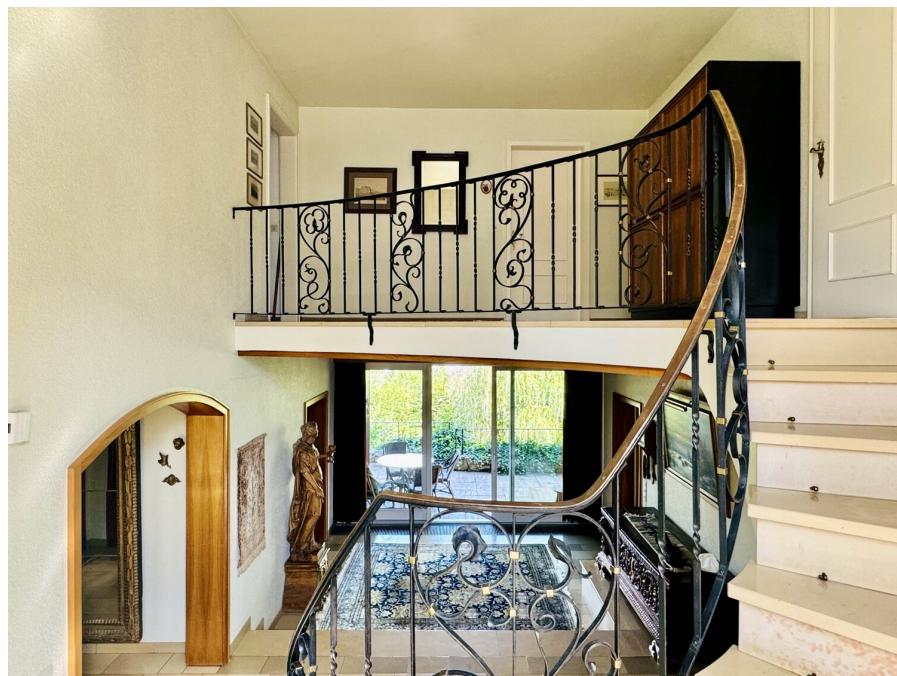
CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La propriété



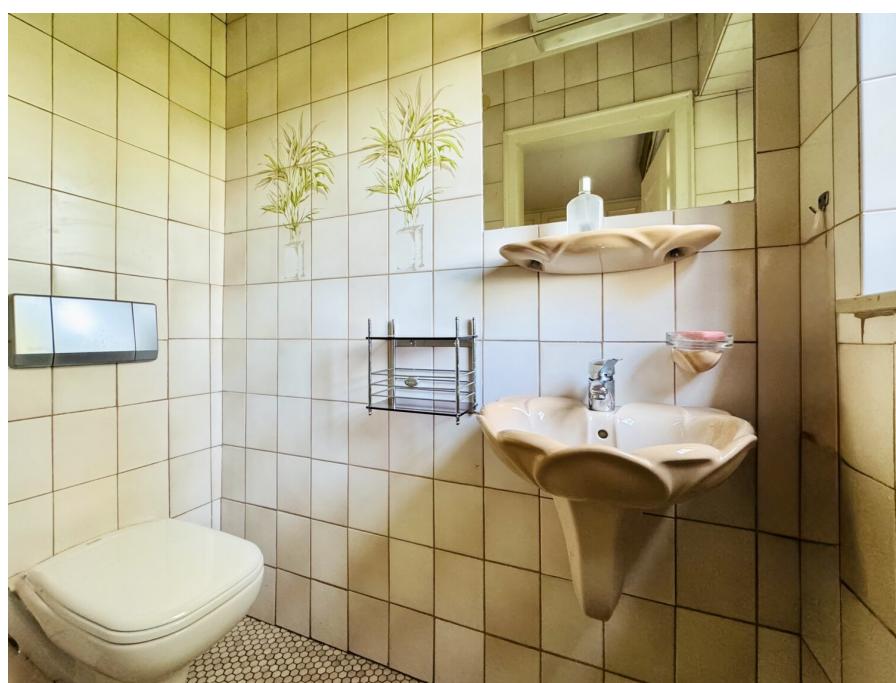
CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La propriété



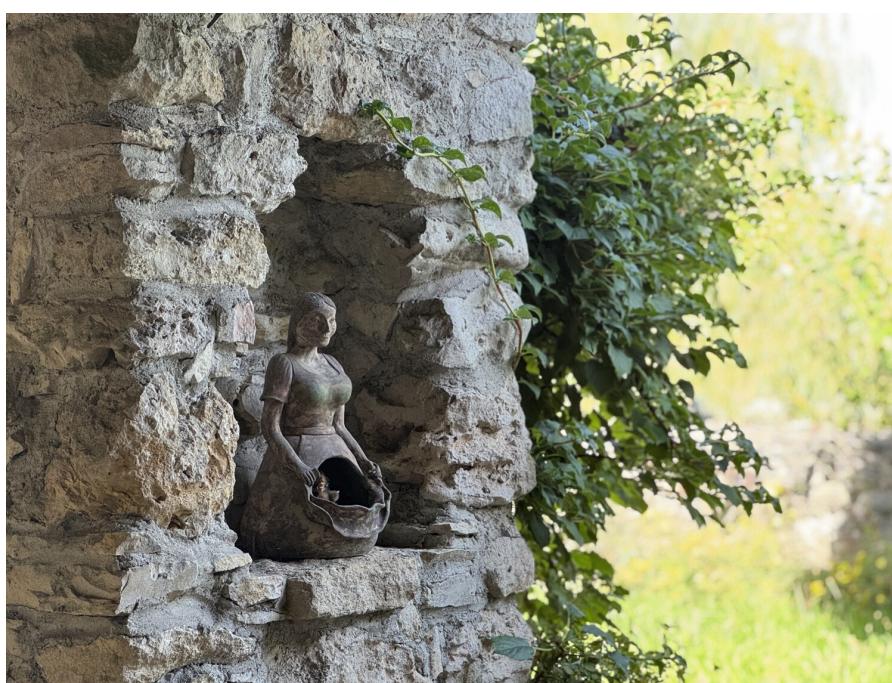
CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La propriété



CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Une première impression

Élégante maison de maître à colombages offrant une vue exceptionnelle et des pièces polyvalentes. Cette maison de maître au design raffiné impressionne par ses vastes espaces de vie, sa construction de haute qualité et son emplacement exceptionnel. Avec environ 292 m<sup>2</sup> de surface habitable et un total de dix pièces, cette propriété offre de nombreuses possibilités pour vivre seul, travailler et recevoir des invités. Achevée en 1976, le manoir est en excellent état et a été construit selon des méthodes de construction robustes, avec une structure à colombages. Les finitions haut de gamme sont immédiatement perceptibles dès l'entrée dans le hall : le sol en pierre naturelle s'harmonise parfaitement avec la rampe en fer forgé finement ouvragée et souligne le charme classique qui imprègne toute la propriété. L'agencement bien pensé des pièces crée des espaces fonctionnels qui peuvent être adaptés de manière optimale aux besoins des familles et des professionnels. Au rez-de-chaussée, vous trouverez un vaste espace de vie, divisé en salon, salle de télévision et salle à manger, offrant une grande polyvalence – idéal comme cœur de la vie familiale ou pour des occasions plus formelles. La cuisine attenante est spacieuse et offre un grand espace pour cuisiner ensemble. Un cellier offre un espace de rangement supplémentaire. De plus, un bureau calme et élégant est idéal pour le télétravail. Des toilettes pour invités complètent cet espace. L'espace privé de la maison, les combles, abrite cinq chambres confortables, véritables havres de paix à l'atmosphère agréable. Deux salles de bains offrent un espace généreux pour le quotidien. La suite parentale, bien séparée de l'espace enfants, comprend un dressing et un balcon. La vue exceptionnelle est un atout majeur, promettant une expérience de vie impressionnante et baignant de lumière naturelle de nombreuses pièces. La maison comprend un garage et plusieurs places de parking extérieures, offrant un vaste espace pour plusieurs véhicules. La combinaison d'une charpente en bois et d'une construction robuste confère au bâtiment un caractère classique et intemporel, et souligne le style architectural unique de cette propriété, qui s'intègre harmonieusement à son environnement naturel. Elle allie espace, mobilier élégant et agencement bien pensé. Elle est idéale pour les familles, les professionnels en quête d'espace, ou toute personne recherchant un bien d'exception. Nous serions ravis d'organiser une visite et de vous faire découvrir les nombreuses possibilités offertes par cette maison d'exception. Veuillez nous communiquer vos coordonnées et une preuve de financement.

**CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Détails des commodités

besondere Aussichtslage  
Garage und Außenstellplätze  
Massivbauweise  
Außen- und Trennwände Fachwerk  
Eingangshalle mit Natursteinboden und Schmiedeeisengeländer  
Zentralheizung (Gas)  
2 Bäder  
5 Schlafzimmer  
Arbeitszimmer  
funktional unterteilter Wohnbereich  
Schwimmbad (außer Betrieb)  
strukturierte Raumaufteilung  
Platz zum Arbeiten, Wohnen und für Gäste

**CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Steinheim am Albuch liegt landschaftlich reizvoll auf der Ostalb, etwa 10 Kilometer westlich von Heidenheim an der Brenz im Bundesland Baden-Württemberg. Mit rund 8.500 Einwohnern bietet Steinheim eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Umgeben von Wäldern, Wiesen und der charakteristischen Karstlandschaft der Schwäbischen Alb, ist Steinheim besonders für Natur- und Erholungssuchende attraktiv. Das Gebiet rund um das bekannte Steinheimer Becken, einem Meteoritenkrater, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein.

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist die Gemeinde verkehrstechnisch gut angebunden: Über die nahegelegene B 19 sowie die Autobahn A7 (Ulm–Würzburg) sind sowohl die Städte Heidenheim, Aalen und Ulm als auch weitere regionale Zentren schnell erreichbar.

Steinheim verfügt über eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Kindergärten und Schulen. Darüber hinaus bietet die Gemeinde ein vielfältiges Vereinsleben und ein breites Freizeitangebot, das sowohl Familien als auch ältere Generationen anspricht.

Ob als Lebensmittelpunkt für Pendler, Familien oder Ruhesuchende – Steinheim am Albuch überzeugt durch seine idyllische Lage, ein lebendiges Gemeindeleben und die Nähe zu wirtschaftsstarken Regionen.

**CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 348.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Contact

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

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12, 73430 Aalen  
Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0  
E-Mail: [aalen@von-poll.com](mailto:aalen@von-poll.com)

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

---

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