

Steinheim am Albuch

Vivre dans une impasse tranquille sur une propriété spacieuse

CODE DU BIEN: 25288027



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 430.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 151 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.075 m²

CODE DU BIEN: 25288027 - 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: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

En un coup d'œil

| | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--|
| CODE DU BIEN | 25288027 | Prix d'achat | 430.000 EUR |
| Surface habitable | ca. 151 m² | Type de bien | Maison individuelle |
| Type de toiture | à deux versants | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Pièces | 6 | État de la propriété | Bon état |
| Chambres à coucher | 3 | Technique de construction | massif |
| Salles de bains | 2 | Aménagement | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |
| Année de construction | 1966 | | |
| Place de stationnement | 1 x surface libre, 1 x Garage | | |

CODE DU BIEN: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

Informations énergétiques

| | | | |
|--|-----------------------------|---|-------------------------------|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé | Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Chauffage | Huile | Consommation d'énergie | 347.70 kWh/m²a |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 15.10.2035 | Classement énergétique | H |
| Source d'alimentation | Combustible liquide | Année de construction selon le certificat énergétique | 1966 |

CODE DU BIEN: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

La propriété



CODE DU BIEN: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

La propriété



CODE DU BIEN: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

La propriété



CODE DU BIEN: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

La propriété



CODE DU BIEN: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

La propriété



CODE DU BIEN: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

Une première impression

Maison individuelle avec appartement indépendant, située dans une impasse tranquille et bénéficiant d'un grand jardin ensoleillé. Construite en 1966, cette maison individuelle, en excellent état général, séduit par son agencement bien pensé et ses nombreuses possibilités d'aménagement. D'une surface habitable d'environ 151 m², répartie entre le rez-de-chaussée (105 m²) et le sous-sol (46 m²), elle offre un espace généreux pour les familles et permet également d'accueillir plusieurs générations. Le terrain d'environ 1 075 m² se prête à de multiples aménagements extérieurs et, grâce au balcon et à la terrasse exposés plein sud, bénéficie d'un ensoleillement optimal tout au long de la journée. La propriété se trouve dans une impasse résidentielle calme, garantissant un cadre de vie particulièrement agréable, à l'abri de la circulation, pour une tranquillité et une intimité préservées. Vous profiterez également du charme d'un quartier résidentiel établi et convivial. En entrant au rez-de-chaussée, vous découvrirez un espace de vie ouvert et convivial comprenant un salon et une salle à manger, avec accès direct à une terrasse ensoleillée. Vous y trouverez de nombreuses possibilités pour personnaliser votre espace de vie. La cuisine attenante est fonctionnelle et pratique. La maison offre six pièces au total, dont trois chambres spacieuses pouvant être aménagées en chambres d'enfants, bureaux ou chambres d'amis. Une salle de bain baignée de lumière naturelle assure un confort optimal pour votre routine matinale. L'état impeccable des sanitaires et des surfaces témoigne d'un entretien soigné et d'une qualité intemporelle. Grâce à une conception bien pensée, la vie de plain-pied est possible et confortable. Un appartement indépendant constitue un atout supplémentaire, idéal pour accueillir des membres de la famille, des invités ou pour aménager un bureau à domicile. Il peut également être loué. Les combles offrent un potentiel d'aménagement supplémentaire, permettant la création d'un espace de vie additionnel si nécessaire. Un système de chauffage central fiable assure un confort thermique optimal. La construction de la maison garantit une structure solide et une valeur durable. Un garage sur la propriété offre un stationnement pratique pour votre véhicule et un espace de rangement supplémentaire. Les vastes espaces extérieurs, notamment la terrasse exposée plein sud, fusionnent harmonieusement espace de vie et nature, offrant un cadre idéal pour la détente, les repas en famille ou les jeux dans le jardin. Arbres fruitiers et pelouses agrémentent le jardin. En résumé : cette maison individuelle allie un agencement bien pensé, de multiples possibilités d'aménagement et un grand terrain ensoleillé dans un environnement paisible. Ne manquez pas cette propriété d'exception et prenez rendez-vous pour une visite afin d'en apprécier tous les atouts.

CODE DU BIEN: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 347.70 kWh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25288027 - 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

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

www.von-poll.com