

Steinheim am Albuch

Vivre dans une impasse tranquille sur une propriété spacieuse

CODE DU BIEN: 25288027



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



En un	coup	d'œil
-------	------	-------

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



En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25288027	
Surface habitable	ca. 151 m ²	
Type de toiture	à deux versants	
Pièces	6	
Chambres à coucher	3	
Salles de bains	2	
Année de construction	1966	
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage	

430.000 EUR
Maison individuelle
Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bon état
massif
Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon



Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	
Chauffage	Huile	
Certification énergétiquew valable jusqu'au	15.10.2035	
Source d'alimentation	Combustible liquide	

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	347.70 kWh/m²a
Classement énergétique	Н
Année de construction selon le certificat énergétique	1966

































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.



Détails des commodités

- -Sackgassenlage, Anwohnerstraße
- -ruhige Lage
- -Einliegerwohnung
- -großes, sonniges Gründstück
- -Wohnen auf einer Ebene
- -Ausbaupotential im Dachgeschoß
- -solide Bauweise
- -offener Wohn-Essbereich
- -Südausrichtung von Balkon und Terrasse
- -Mehrgeneration möglich
- -Garage im Haus



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.



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 It. 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.



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