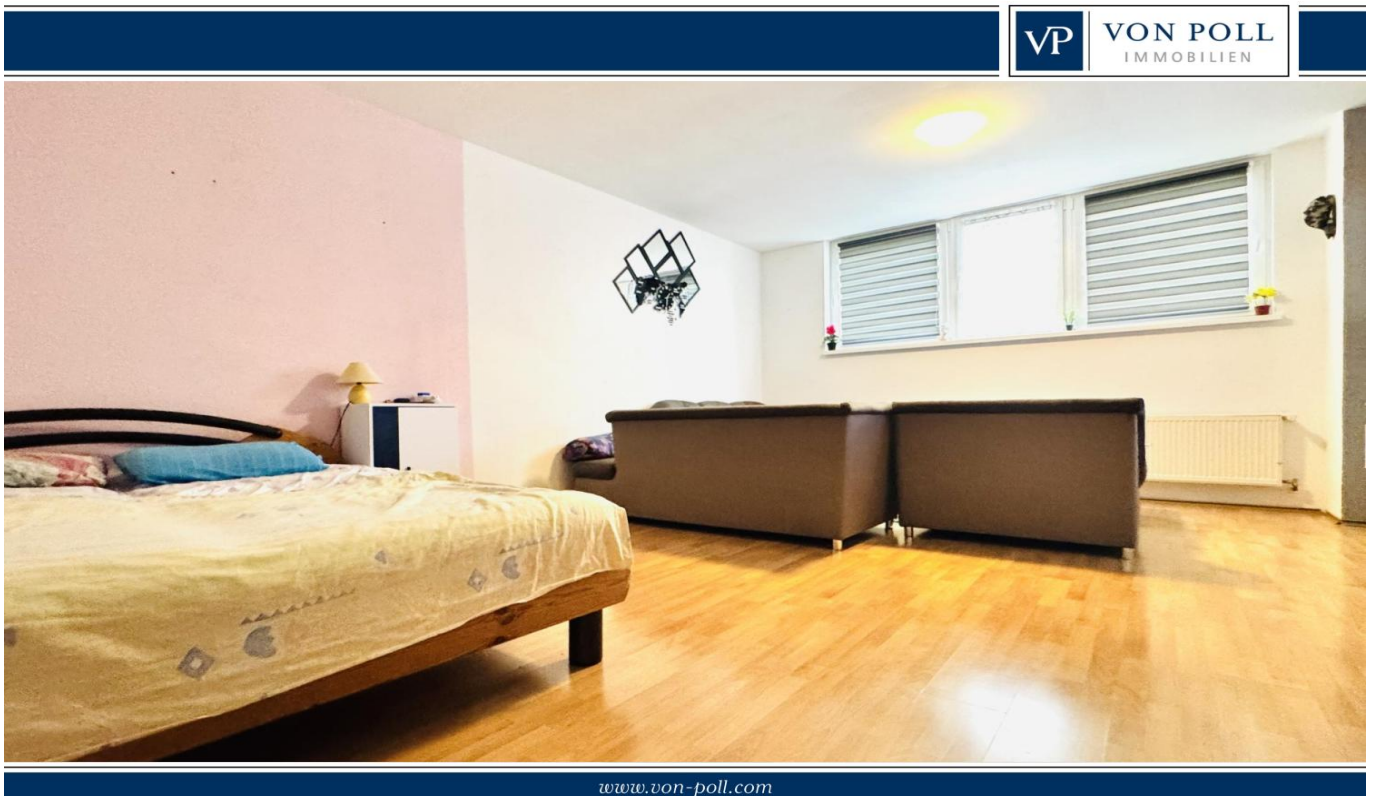


## Heidenheim an der Brenz

?????????? ?????????? ?? ?????????? ??????????  
 ?? ??????????? ??????????

??????? ???????: 25288020



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

???? ??????: **158.000 EUR** • ??????????: **ca. 50 m<sup>2</sup>** • ??????????: **1.5**

??????? ?????????: 25288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ????????????? ??????????????

??????? ?????????: 25288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz

?? ??? ??????

???????? ?????????	25288020	???? ?????	158.000 EUR
??????????	ca. 50 m²	??????????	??????????
????????	1.5	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ?? ????????	1		
????????	1		
???? ???????????	1954	???? ???????????	2021
		?????? ??????????	??????
		???????????????? ?????	ca. 60 m²
		?????	????????????? ???????

??????? ?????????: 25288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	??????	??????? ??????? ???????????	155.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	29.03.2031	???????????? ?????????????? ???????????	F
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1954

??????? ???????: 25288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz

?? ????????



??????? ???????: 25288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz

?? ????????





???????? ??????????: 25288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz

???    ?????    ?????????

?????????? ?????????? ?? ?????????? ???? ?????? ??????????. ?????????  
 ??? ?????????????????? ??????????? ?? ??? ?????????? ??????????? ??????????. ???  
 ?? ??????????? ?????????? ????????? 50 ?.? . ?????? ?????????? ?? ??????????????  
 ??????????????, ????????? ??? ?????? ??? ??????????? ??? ?????? ??????. ? ??????????  
 ?????????????? ??????????????????? ?? 2021 ??? ?????????????? ??????????????  
 ?????????? ?????????, ?????? ??? ??????????, ?????????? ??? ??????????? ??? ?????????  
 ??? ??????????????????? ??????????. ?? ??????????? ??? ??????????? ?? ?????? 1,5  
 ?????????? ??? ?????? ?????????????? ?? ?????????? ??????????, ?????????????????? ?????  
 ??? ??????????? ?????????? ??? ??????????. ? ?????? ?????????? ?????????????? ?? ?????  
 ?????????? ??? ??????????? ??? ??????????????, ??? ?????? ? ?????????? ???????????  
 ??????????? ??????????? ?????????? ??????????. ?? ??????? ?????????? ?????????????? ???  
 ?????????? ??? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????? ??????????? ??? ??? ?????  
 ??????????. ?? ?????????? ??????? ?????????? ?????????? ??????? ??????????? ??? ??????????  
 ??????, ?????? ??? ?????? ?????????????????? ?????? ??? ?? ?????? ?????????????? ??????????. ?  
 ??????????? ?????????? ?????????? ??????? ?????? ??? ??????????? ??????????? ??? ??????????  
 ??? ?? ?????????????? ?? ?????????????? ??????????. ?????? ??? ??????????? ?????????????  
 ??? ??????????????????, ?? ?????????????? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????  
 ??????????. ?????????????? ??? ?????????????? ?????????, ?????????? ?????????????????? ???  
 ?????????????? ?????????????? ??? ?? ?????????? ??????????. ?????????, ? ???? ?????????  
 ??????????? ??????????????? ??????????????????? ?????????, ?????????????????? ??? ??????????  
 ?????????????? ??? ??? ??????????????????. ??? ?????? ??????????????? ??? ?????????? ?????? ??  
 ??????? ??????? ??? ?????????????????? ??????, ?? ?????? ?????????? ?? ?????????????  
 ?????????????? ??? ??? ?????????????????? ??????. ?? ?????? ?? ??????? ??????  
 ?????????????????????? ??? ?????????? ??????????????? ??? ??????? ?????????? ?? ?????? ?????  
 ??????????. ?? ?????????? ?????????? ??? ?????????????????? ?????????? ??? ?????????? ?????, ???  
 ??????????? ?????????????? ??? ?????????? ??????????????. ?????? ?? ?????????????? ??????  
 ?????????????? ?????? ??? ?????? ??????????????-????????? ??? ??? ??? ?????? ??????????, ??????  
 ? ??????????? ??? ?? ??????????????????? ??? ?????????????? ?????????? ??????. ??? ??????  
 ??????????????? ??? ??????? ??????????????? ??? ??????????, ?????????????? ?????????? ?????  
 ??????????????? ??? ??????????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????????? ???. ?? ??????????  
 ?? ?????????????????????? ??? ?????????? ??? ?? ?????? ?? ?????????????????? ?????? ???  
 ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?? ?????????????? ?????????????????? ??????????????.  
 ?????????????????? ?? ??? ?????????????????? ?????? ?? ?????????????????????? ?????????????.

??????? ???????: 25288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz

???????????????? ???? ?????????

- ebenerdiger Zugang
- Fliesenbeläge
- Laminatboden
- Gasheizung, mit Brennwerttechnik
- seperate Abrechnung
- Isolierglasfenster
- sehr ruhige Lage



??????? ???????: 25288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich in Schnaitheim, einem äußerst gefragten und familienfreundlichen Stadtteil von Heidenheim an der Brenz. Schnaitheim liegt im nördlichen Stadtgebiet und besticht durch seine naturnahe Umgebung, eine gute Infrastruktur und hohe Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind direkt vor Ort und meist fußläufig erreichbar. Auch die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind hervorragend – mit Bus und Bahn ist die Heidenheimer Innenstadt sowie der Hauptbahnhof schnell erreichbar. Die B19 und A7 sind nur wenige Fahrminuten entfernt und bieten eine optimale Anbindung an Ulm, Aalen oder Richtung Süden und Norden.

Die Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten aus: Spaziergänge im nahegelegenen Waldgebiet, Sportvereine, ein Freibad und ein aktives Vereinsleben machen Schnaitheim besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Dank der Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert zählt Schnaitheim zu den beliebtesten Wohngegenden in Heidenheim.

??????? ???????: 25288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz

????? ?????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.3.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 155.80 kwh/(m²\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Alexander Zipper

---

Clichystraße 19, 89518 Heidenheim

Tel.: +49 7321 – 92 52 830

E-Mail: [heidenheim@von-poll.com](mailto:heidenheim@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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