

## Steinheim am Albuch

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

???????? ??????????: 25288027



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

???? ??????: 430.000 EUR • ??????: ca. 151 m<sup>2</sup> • ?????: 6 • ?????? ????: 1.075 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????????????

???????? ??????????: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

?? ??? ??????

???????? ??????????	25288027
????????????	ca. 151 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	6
????????????? ???	3
????????????	
???????????	2
????? ??????????????	1966
?????? ??????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????

????? ????????	430.000 EUR
??????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	?????????
????????????????	
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	347.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.10.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ?????????????	?????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1966

???????? ?????: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

?? ???????



???????? ?????: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

?? ???????



???????? ??: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

?? ????????



???????? ??: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

?? ???????



???????? ?????: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

?? ???????



???????? ??????????: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## ??? ?????? ??????????

?????????????? ?? ??????????? ?????????????? ?? ??? ?????? ??????????? ?? ????? ??????????,  
?????????????? ?????. ????? ? ?????????????????????? ???????????????, ??????????? ?? 1966,  
?????????????????? ?? ?????????????? ??????????? ?????????????? ?? ??????????????????? ?? ???  
????????????????????????? ??????????? ?? ?? ?????????????? ?????????????????? ??????????? ?? ??  
?????????????? ??????????? 151 ?.?., ?????????????????? ??????????? ?? ??????????? (105 ?.?.) ??? ???  
????????????? (46 ?.?.), ? ??????????? ?????????????? ??????????? ?? ?? ?????????????????? ???  
?????????????? ??????????? ?? ?????????????? ??????????? ??????????? ?? ?? ??????????. ?? ?????????????????  
????????????? ??????????? 1.075 ?.?. ?????????????? ?? ?? ?????????????? ?????????????????? ??????????? ???,  
????? ?? ?????????????? ?? ?? ??????????? ?? ??????????????????????????, ??????????????? ??  
????????????????? ?? ?? ??????????. ?? ??????????? ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ??  
????????????????????????????? ??????????????????? ?? ??????????????????. ????? ?????????????????? ??  
????????????????? ??????????????? ?????????????????? ??????????????? ?? ?????????????? ???????????  
?????????????? ?? ??????????????? ?? ?????????????? ??????????????????. ??????????????? ?? ??????????? ??  
????????????????, ?? ?????????????????? ?????????????????, ??????????? ?????????????????????? ??  
?????????????????? ?? ?????????? ?????????????? ?? ?????????????????? ??????????????. ??, ?? ??????????? ??  
????????????? ?????????????? ?? ?? ?????????????????????? ?? ?????????? ??????????????? ???. ? ??????????  
????????????? ?????????? ?????????????????????? ?????????????????? ?? ??????????. ?? ?????????? ?????????????? ?????????????  
????? ??????????, ?????????????????????????????????????? ?????????? ?????????? ?????????????????? ?????????????????? ??  
????????????? ?? ?????????????????????????????? ?????????????? ?? ?????????????? ??????????, ??????????? ? ??????????  
?????????????????. ?? ??????????? ?? ??????????? ?? ?????????????????? ?????????? ??????? ?? ?????????????? ??  
????????????? ?? ??????????????. ? ??????????????? ?? ?????????????????????????? ?????????????? ?? ??  
????????????????? ??????????????? ?? ??????????????????????????????, ?????????????????? ??????????????. ?? ??  
????????????????? ??????????????????, ?????????? ?????????? ? ?????????? ?????????????? ?? ?? ??????????. ??  
?????????????? ?????????????????? ??????????? ?? ?????????????? ??????????????????, ??????????? ?? ?????????????????  
?????????? ?? ??????? ?? ??????????????????, ?????????????????? ? ??????????? ?? ??????????. ?????????????????,  
?????????? ?? ??????????????????. ? ??????????? ??????????????? ?????????????????? ?????????????????? ??????????????,  
????????????????????????? ?? ?????????????????? ?????????????? ?????????? ??????????????????, ?? ??????????????. ?  
?????????????? ??????????????? ?? ?? ??????????????? ?????????????? ?????????????????? ??????????????,  
????????????????????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ??????????. ? ??????????????? ??????????????  
?? ?????????????? ??????? ?? ??????????? ?? ?????????? ?????????????????????????? - ???????????????  
?????????????? ?? ?????? ??????????????? ?? ?? ??????, ?????????????????????? ??????????? ?????? ??  
?????????????, ?????????? ??????????? ? ?????????????? ?????? ??????. ?? ??????????????? ??????????? ?? ??  
????????????????????? ??????????????? ?????????????????? ?? ?????????????? ?? ??????????. ?? ?????? ??????: ????? ?

????????????? ?????????? ??? ?????????????????? ??????????????, ?????????? ??????????  
????????????? ??? ??? ??????, ?????????????? ?????????? ?? ??? ?????? ???????????.  
????????????????? ?????? ?? ?????????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??? ?? ??????  
?? ?????????????????? ??? ??? ?????? ??????

??????? ?????????: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

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

- 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

??????? ?????????: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

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

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.

??????? ?????????: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.10.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 347.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

???????? ??????????: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

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

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

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

E-Mail: aalen@von-poll.com

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

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