

Heidenheim an der Brenz

# Villa stúdiókkal egyedi telken, mindegyikben rejlo lehetoségek

VP azonosító: 22151003



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

VÉTELÁR: 980.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 408 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 4.025 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Áttekintés

VP azonosító	22151003
Hasznos lakótér	ca. 408 m <sup>2</sup>
Teto formája	Konytteto
Szobák	10
Hálósobák	5
Fürdoszobák	3
Építés éve	1954
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	980.000 EUR
Ház	Villa
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2021
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 120 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.02.2032
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	268.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1954



VP azonosító: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Az ingatlan





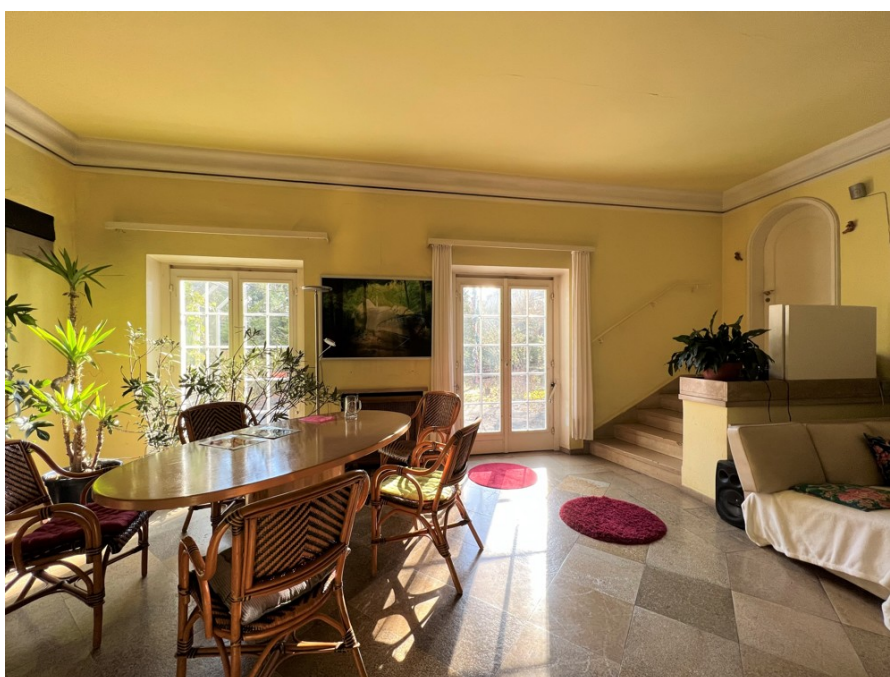
VP azonosító: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Az ingatlan



VP azonosító: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Az ingatlan





VP azonosító: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Az ingatlan





VP azonosító: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Az ingatlan



VP azonosító: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Az ingatlan





VP azonosító: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Az ingatlan





VP azonosító: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Az ingatlan



VP azonosító: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Az ingatlan



VP azonosító: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Az ingatlan





VP azonosító: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Az ingatlan



VP azonosító: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Az első benyomás

Villa stúdiókkal egy egyedi telken, mindegyik lehetőséget kínál. Használja ki ezt a lehetőséget, hogy megszerezze ezt a valóban különleges és minden értelemben egyedülálló ritkaságot! Ez a különálló villa karaktert és bájt áraszt. Elhelyezkedése és lehetőségei magukért beszélnek. Az 1954-ben épült villa körülbelül 4025 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, exkluzív, magaslati helyen, akadálytalan panorámával a városra és az érett fákra. A változatos és számos szoba, valamint a világos stúdiók kivételes lehetőségeket kínálnak a magán- és a professzionális használat kombinálására. Ezenkívül egy különálló apartman, két garázs és további kültéri parkolóhelyek, egy déli fekvésű terasz és erkély, egy úszómedence, egy kis pavilon és egy fedett sétány is található benne. Itt megvalósíthatja elképzeléseit, és – a szükséges felújításoknak köszönhetően – beépítheti saját személyes stílusát is. Ugyanez vonatkozik a telekre is. Az ingatlanhoz egy keskeny, a telekhatár mentén haladó kocsifelhajtón keresztül lehet bejutni, amely kizárólag az Ön használatára szolgál, és gyalogosok számára is megközelíthető. Összesen körülbelül 408,00 m<sup>2</sup> hasznos alapterület áll rendelkezésre, amely a következőképpen oszlik meg: körülbelül 245,00 m<sup>2</sup> lakótér a földszinten és a padláson, valamint körülbelül 55 m<sup>2</sup> lakótér az alagsorban található önálló lakásban. Végül a bővítmény körülbelül 108,00 m<sup>2</sup>-t kínál két nagyon világos stúdiólakás kialakítására. A házhoz tartozik egy pince, a padlás pedig átalakítható. Felhívjuk figyelmét, hogy a megadott alapterület kissé eltérhet a tényleges területtől. Meghívjuk Önt, hogy fedezze fel ezt a kivételesen izgalmas ingatlant teljes egészében, és ismerje meg sokszínű potenciálját és jövőbeli lehetőségeit.

VP azonosító: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Részletes felszereltség

exponierte Lage und besonderes Grundstück

Südausrichtung

2 Garagen

Balkon

Terrasse

Erker

Parkett

Naturstein

Kamin mit Holzkassette

Ölzentralheizung

Pool

Laubengang mit angrenzenden Pavilion

Atelier mit großer Fensterfront und Blick über die Stadt, beheizt

Atelier mit Arbeitsraum und Shed-Dach, beheizt, Schwedenofen

Einliegerwohnbereich



**VP azonosító: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz**

## Minden a helyszínról

Heidenheim an der Brenz liegt im Osten Baden-Württembergs an der Grenze zu Bayern. Durch die äußerst gute Verkehrsanbindung erreichen sie Aalen nördlich in ca. 17 km und Ulm südlich in ca. 33 km. Die B19 führt direkt durch die Stadt. Die A7 befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Heidenheim erfreut sich als Kreisstadt mit 50 000 Einwohnern großer Beliebtheit und bietet eine Vielfalt an kulturellen Möglichkeiten, unterschiedlichen Schul- und Bildungsträgern sowie Sportstätten und schließlich wirtschaftlich starken Arbeitgebern.

**VP azonosító: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.2.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 268.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
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.

VP azonosító: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Zipper

---

Clichystraße 19, 89518 Heidenheim

Tel.: +49 7321 – 92 52 830

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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