

Nattheim / Steinweiler

## Tágas bungaló kerttel és halastóval, csendes helyen

VP azonosító: 24288027



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

VÉTELÁR: 440.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 122 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 807 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

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

VP azonosító: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## Áttekintés

VP azonosító	24288027	Vételár	440.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 122 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Konytteto	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Szobák	5	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálószobák	3	Hasznos terület	ca. 160 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
Építés éve	1983		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	115.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratra	15.02.2029	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1983

VP azonosító: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## Az ingatlan



VP azonosító: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler**

## Az elso benyomás

Tágas, kerttel és halastóval rendelkezo bungalow csendes helyen. Eladó egy teljesen alápincézett, 1983-ban épült bungalow egy kivételesen csendes lakóövezetben. Az ingatlan, körülbelül 122 m<sup>2</sup>-es tágas lakóterületével ideális feltételeket kínál a kényelmes, egyszintes élethez. A hozzá tartozó telek körülbelül 807 m<sup>2</sup>-es, és számos lehetoséget kínál. A bungalow összesen 5 szobából áll, köztük 3 hálószobából, amelyek sokféleképpen használhatók, például gyerekszoba, vendégszoba vagy irodaként. Az otthon szíve a tágas nappali, amely fatüzelésű kályhával van felszerelve, így hangulatos lékgört teremt. A beépített konyha is tartozik hozzá, amely minden szükséges felszerelést kínál az étkezés elkészítéséhez. Az ingatlanban modern fürdoszoba, valamint egy további vendég WC is található, ami mind a lakók, mind a vendégek kényelmét fokozza. A tágas terasz szabadtéri kikapcsolódásra csábít, és hozzáférést biztosít a gondozott kerthez, ahol egy kis halastóval is rendelkezik. Itt pihenhet és élvezheti a környező zöld növényzet látványát. Az ingatlan praktikus és átfogó jellemzoi különösen figyelemre méltóak: a dupla garázs és a két parkolóhely boséges helyet kínál több jármú számára. A központi gázfutás hatékony futést biztosít az egész házban, a berendezési tárgyak és berendezések minősége pedig magas. A ház idilli helyen található, ideális családok vagy magánszemélyek számára, akik értékelik a nyugodt lakóörnyezetet. A nyugodt környezet ellenére az ingatlan kényelmes hozzáférést biztosít a tömegközlekedéshez és a közeli bevásárlóközpontokhoz. Felhívjuk figyelmét, hogy a megtekintést csak személyes kapcsolatfelvétel és a jelenlegi finanszírozás igazolása után tudjuk megszervezni. Várjuk megkeresését a kapcsolatfelvételi urlapon keresztül, és a lehető leghamarabb felvesszük Önnel a kapcsolatot.

VP azonosító: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## Részletes felszereltség

- Baujahr 1984
- Wohnfläche ca. 122m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 807m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer
- komplett unterkellert
- Gäste WC
- Gas Zentralheizung
- Schwedenofen im Erdgeschoss
- Terrasse
- Außengrill
- Garten
- Fischteich
- Doppelgarage
- zwei Stellplätze
- Einbauküche
- Wohnen auf einer Ebene
- sehr ruhige Wohnlage
- 2 Solarmodule mit insgesamt 860 Watt für Eigenbedarf

**VP azonosító: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler**

## Minden a helyszínrol

Steinweiler, ein idyllischer Ortsteil von Nattheim, besticht durch seine hervorragende Lage zwischen Nattheim und Neresheim. Eingebettet in die malerische Landschaft der Schwäbischen Alb bietet dieser Standort eine ideale Kombination aus Ruhe, Naturverbundenheit und Nähe zu den umliegenden Städten.

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend, geprägt von einer harmonischen Dorfgemeinschaft und wenig Verkehr – perfekt für Familien, Paare oder Ruhesuchende. Die kurzen Wege nach Nattheim und Neresheim ermöglichen den schnellen Zugang zu Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und medizinischer Versorgung.

Durch die Nähe zur A7 und zur B466 ist eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung gewährleistet, sodass Städte wie Heidenheim, Aalen und Ulm bequem erreichbar sind. Auch Neresheim mit seinem historischen Kloster und den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Umgebung lädt zu Erholung und sportlichen Aktivitäten ein: Wander- und Radwege, sowie die wunderschöne Natur des Härtsfelds bieten zahlreiche Möglichkeiten, die Freizeit zu genießen.

Ein idealer Standort für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig von einer guten Infrastruktur profitieren möchten!

**VP azonosító: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.2.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler**

## 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 felelősségtörökítésével*

---

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