

Heidenheim

# Exkluzív lakhatás kiváló belvárosi helyen, várra néző kilátással

VP azonosító: 25288007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 315.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 96 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3

**VP azonosító: 25288007 - 89518 Heidenheim**

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

**VP azonosító: 25288007 - 89518 Heidenheim**

## Áttekintés

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| VP azonosító    | 25288007              |
| Hasznos lakótér | ca. 96 m <sup>2</sup> |
| Szobák          | 3                     |
| Hálósobák       | 1                     |
| Építés éve      | 1928                  |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 315.000 EUR                                                               |
| Lakás                    | Emelet                                                                    |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2017                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Teljeskörűen felújított                                                   |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély               |

**VP azonosító: 25288007 - 89518 Heidenheim**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Nehéz földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 24.10.2027    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 167.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1928                |

**VP azonosító: 25288007 - 89518 Heidenheim**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25288007 - 89518 Heidenheim**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25288007 - 89518 Heidenheim**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25288007 - 89518 Heidenheim**

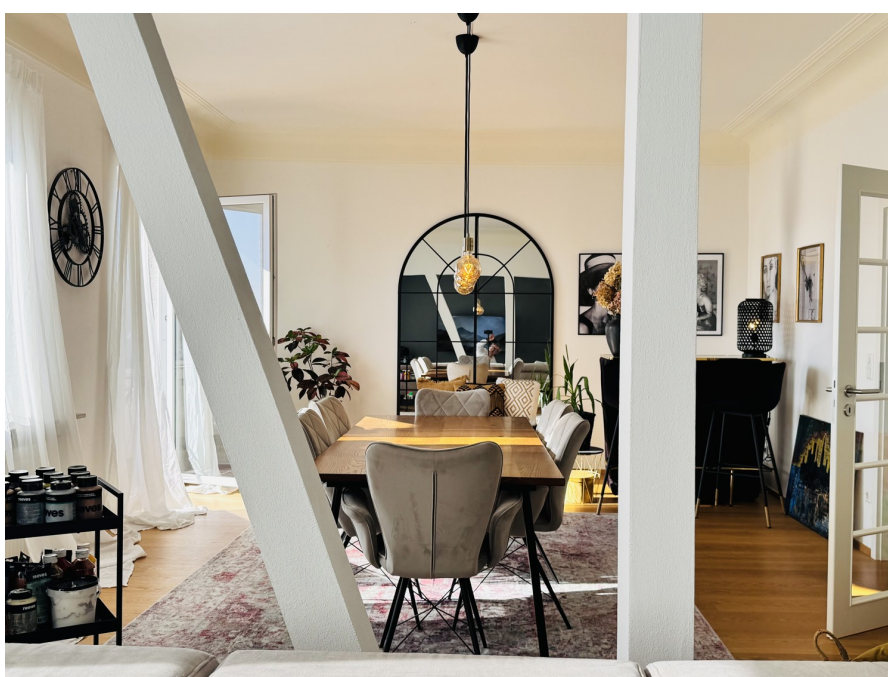
## Az ingatlan





**VP azonosító: 25288007 - 89518 Heidenheim**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25288007 - 89518 Heidenheim**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25288007 - 89518 Heidenheim**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25288007 - 89518 Heidenheim

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25288007 - 89518 Heidenheim**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25288007 - 89518 Heidenheim**

## Az első benyomás

Exkluzív lakhatás kiváló belvárosi helyen, kilátással a várra. Ez a stílusos, 3 szobás lakás Heidenheim an der Brenz központi részén a legmagasabb szintű kényelmet kínálja, és 2017-ben teljesen felújították. Kiváló minőségű berendezési tárgyakkal, elegáns parkettával és jól megtervezett elrendezéssel minden tekintetben lenyűgöző. A Hellenstein várára lélegzetelállító kilátást nyújtó erkély különösen vonzó, és pihenésre és a táj élvezetére csábít. A lakásba belépve egy tágas elosztó fogadja, amely nemcsak barátságos, hanem praktikus tárolóhelyet is kínál. A nyitott terep nappali és étkező modern dizájnjaival és jellegzetes építészeti részleteivel lenyűgöző, egyedülálló lakhatási élményt teremtve. A nagy ablakok fényárban árasztják el a szobákat, világos és hívogató légkört teremtve. A különálló, kiváló minőségű, beépített konyha modern gépekkel és stílusos munkafelülettel, jól megtervezett tárolóval rendelkezik. A nagy, természetes megvilágítású fürdőszoba tágas zuhanyzóval, elegáns szerelvényekkel és kiváló minőségű anyagokkal van felszerelve, így a lehető legnagyobb kényelmet nyújtja. Ezenkívül egy külön vendég-WC is rendelkezésre áll, amely tökéletesen kiegészíti a lakhatási kényelmet. Egy további szoba hálósobaként is használható, így bőséges teret biztosít az egyéni igények kielégítésére. A város szívében található központi elhelyezkedés városi életstílust kínál, könnyű hozzáféréssel üzletekhez, éttermekhez, kávézókhoz és kulturális látnivalókhoz. A város nevezetessége, a Hellenstein-kastély mindössze egy rövid sétára található, és lenyűgöző háttérrel biztosít. A kiváló infrastruktúrának köszönhetően a vasútállomás és az A7-es autópálya gyorsan megközelíthető, így ideális összeköttetést biztosít a környező régióval. Ez a kivételes apartman a magas színvonalú életminőséget ötvözi a tökéletes elhelyezkedéssel, ideális keverékét kínálva a kényelemnek, a stílusnak és az életminőségnek. Merítsen ihletet ebből az egyedülálló lakhatási koncepcióból, és egyeztessen időpontot még ma megtekintésre.

**VP azonosító: 25288007 - 89518 Heidenheim**

## Részletes felszereltség

- hochwertiges Parkett
- Stuckverzierung an den Decken
- hochwertige Innentüren
- Einbauküche
- Halbrundbalkon
- 3-fach verglaste Isolierglasfenster
- hochwertige Sanitärausstattung



**VP azonosító: 25288007 - 89518 Heidenheim**

## Minden a helyszínról

### Attraktive Lage in Heidenheim an der Brenz – Wohnen mit Lebensqualität

Willkommen in Heidenheim an der Brenz, einer charmanten Stadt im Osten Baden-Württembergs, die durch ihre idyllische Lage am Rand der Schwäbischen Alb sowie ihre hervorragende Infrastruktur besticht. Mit rund 50.000 Einwohnern verbindet Heidenheim urbanes Flair mit naturnaher Erholung und hoher Lebensqualität.

### Beste Infrastruktur und Verkehrsanbindung

Heidenheim überzeugt durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Autobahn A7 ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Ulm, Würzburg oder Kempten. Der Bahnhof bietet direkte Zugverbindungen nach Ulm, während der öffentliche Nahverkehr das Stadtgebiet und die Umgebung gut erschließt.

### Hoher Freizeitwert und Naturerlebnis

Die Stadt liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft der Schwäbischen Alb und bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Ob Wandern, Radfahren oder Erholung in den nahegelegenen Wäldern – Naturfreunde kommen hier voll auf ihre Kosten. Besonders bekannt ist der Wildpark Eichert sowie das Steinheimer Becken, ein beeindruckender Meteorkrater in unmittelbarer Umgebung.

### Vielfältiges Kultur- und Bildungsangebot

Heidenheim hat eine lebendige Kulturszene mit Veranstaltungen wie den Opernfestspielen auf Schloss Hellenstein, die internationale Bekanntheit genießen. Zudem punktet die Stadt mit exzellenten Schulen, darunter das renommierte Schiller-Gymnasium, sowie der Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW).

### Starker Wirtschaftsstandort mit Zukunft

Dank bedeutender Unternehmen wie Voith, einer starken mittelständischen Wirtschaft und innovativen Start-ups bietet Heidenheim attraktive Arbeitsplätze. Die Region zeichnet sich durch eine dynamische Wirtschaftsentwicklung und eine hohe Lebensqualität aus.

### Leben und Wohnen in Heidenheim

**Heidenheim bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Erholung. Ob charmante Altstadt, moderne Neubaugebiete oder idyllische Wohnlagen am Stadtrand – hier findet jeder sein ideales Zuhause.**

**Entdecken Sie die Vorzüge von Heidenheim an der Brenz – Ihr perfekter Wohnort mit Lebensqualität!**

**VP azonosító: 25288007 - 89518 Heidenheim**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.10.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 167.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

2017 Elektro, Sanitär

2017 Innentüren

2017 Fliesenbeläge

2017 Gäste WC

2017 Badezimmer

2017 Innenputz

2017 Fenster

2017 Heizkörper

2017 Malerarbeiten

2017 Küche



**VP azonosító: 25288007 - 89518 Heidenheim**

## 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)**