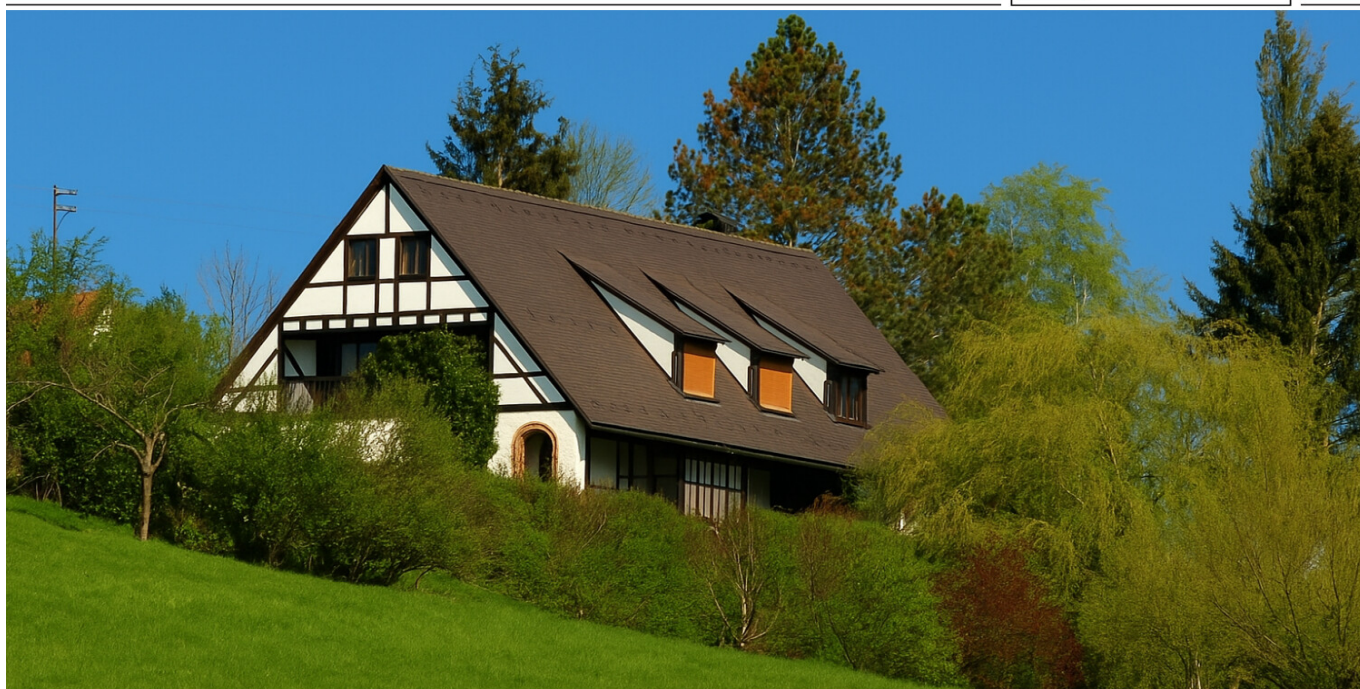


Steinheim am Albuch

# Stílusos favázas kúria kivételes kilátással és változatos szobákkal

VP azonosító: 25288029



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

VÉTELÁR: 980.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 292 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.187 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

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

**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Áttekintés

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| VP azonosító          | 25288029                                |
| Hasznos lakótér       | ca. 292 m <sup>2</sup>                  |
| Teto formája          | Nyeregteto                              |
| Szobák                | 10                                      |
| Hálósobák             | 5                                       |
| Fürdoszobák           | 2                                       |
| Építés éve            | 1976                                    |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Felszíni parkolóhely,<br>2 x Garázs |

|                      |                                                                                        |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 980.000 EUR                                                                            |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises     |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                          |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                                |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha, Erkély |

**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 15.10.2035     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                               |                         |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                           | 348.00 kWh/m²a          |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | H                       |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1968                    |

**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Az első benyomás

Stílusos favázas kúria kivételes kilátással és sokoldalúan használható helyiségekkel. Ez a stílusosan megtervezett kúria tágas lakótereivel, kiváló minőségű kivitelezésével és kivételes elhelyezkedésével nyugodt le. Körülbelül 292 m<sup>2</sup> lakóterületével és összesen tíz szobájával ez az ingatlan számos lehetőséget kínál egyéni lakhatásra, munkavégzésre és vendégek fogadására. Az 1976-ban elkészült ház kiváló állapotban van, és masszív építési módszerekkel, favázas elemekkel épült. A magas minőségű kivitelezés azonnal szembetűnik az elosztóba lépve: a természetes kopadló szépen harmonizál a gondosan kidolgozott kovácsoltvas korláttal, és kiemeli az egész ingatlant átható klasszikus stílust. A jól strukturált alaprajz funkcionális területeket hoz létre, amelyek optimálisan alkalmazkodnak a családok és a szakemberek igényeihez. A földszinten egy tágas nappali található, amely nappalira, TV-szobára és étkezőre oszlik, és sokféle felhasználási módot kínál – ideális a családi élet központjaként, valamint hivatalos eseményekre. A szomszédos konyha nagyméretű, és bőséges helyet kínál a közös főzéshez. A kamra további tárolóhelyet biztosít. Ezen kívül egy csendes, elegáns dolgozószoba is található benne – ideális otthoni, koncentrált munkavégzéshez. Egy vendég-WC teszi teljessé a kínálatot. A ház privát részében, a tetőtérben öt kényelmes hálószoba található – kellemes hangulatú pihenőhelyek. Két fürdőszoba bőséges helyet biztosít a napi rutinhoz. A fő hálószobához, amely egyértelműen elkülönül a gyerekszobától, gardrób és erkély tartozik. A kivételes kilátás különösen vonzó, lenyugózó életteret ígér, és számos szobát természetes fénnel áraszt el. A kúria garázst és számos kültéri parkolóhelyet is magában foglal, így rengeteg helyet biztosít több jármű számára. A favázas szerkezet és a masszív szerkezet kombinációja időtlen, klasszikus jelleget kölcsönöz az épületnek, és kiemeli az ingatlan egyedi építészeti stílusát, amely harmonikusan illeszkedik a természeti környezetbe. A tágasságot, a stílusos berendezést és a jól megtervezett alaprajzot ötvözi. Ideális családok, helyigényes szakemberek vagy bárki számára, aki valami igazán különlegeset keres. Örömmel szervezünk megtekintési időpontot, és bemutatjuk Önnek a kivételes ház számos lehetőségét. Kérjük, adja meg elérhetőségeit és a finanszírozási igazolást.

**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## **Részletes felszereltség**

**besondere Aussichtslage**

**Garage und Außenstellplätze**

**Massivbauweise**

**Außen- und Trennwände Fachwerk**

**Eingangshalle mit Natursteinboden und Schmiedeeisengeländer**

**Zentralheizung (Gas)**

**2 Bäder**

**5 Schlafzimmer**

**Arbeitszimmer**

**funktional unterteilter Wohnbereich**

**Schwimmbad (außer Betrieb)**

**strukturierte Raumaufteilung**

**Platz zum Arbeiten, Wohnen und für Gäste**

**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Minden a helyszínról

Die Gemeinde Steinheim am Albuch liegt landschaftlich reizvoll auf der Ostalb, etwa 10 Kilometer westlich von Heidenheim an der Brenz im Bundesland Baden-Württemberg. Mit rund 8.500 Einwohnern bietet Steinheim eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Umgeben von Wäldern, Wiesen und der charakteristischen Karstlandschaft der Schwäbischen Alb, ist Steinheim besonders für Natur- und Erholungssuchende attraktiv. Das Gebiet rund um das bekannte Steinheimer Becken, einem Meteoritenkrater, lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen und Radtouren ein.

Trotz der ruhigen, naturnahen Lage ist die Gemeinde verkehrstechnisch gut angebunden: Über die nahegelegene B 19 sowie die Autobahn A7 (Ulm–Würzburg) sind sowohl die Städte Heidenheim, Aalen und Ulm als auch weitere regionale Zentren schnell erreichbar.

Steinheim verfügt über eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Kindergärten und Schulen. Darüber hinaus bietet die Gemeinde ein vielfältiges Vereinsleben und ein breites Freizeitangebot, das sowohl Familien als auch ältere Generationen anspricht.

Ob als Lebensmittelpunkt für Pendler, Familien oder Ruhesuchende – Steinheim am Albuch überzeugt durch seine idyllische Lage, ein lebendiges Gemeindeleben und die Nähe zu wirtschaftsstarken Regionen.

**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## **További információ / adatok**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 15.10.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 348.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.**

**Die Energieeffizienzklasse ist H.**

**VP azonosító: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Alexander Zipper**

---

**Spitalstraße 12, 73430 Aalen**

**Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0**

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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