

Steinheim am Albuch

# Csendes zsákutcában lakom, tágas telken

VP azonosító: 25288027



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

**VÉTELÁR: 430.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 151 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 1.075 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch**

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

VP azonosító: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Áttekintés

VP azonosító	25288027	Vételár	430.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 151 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6		
Hálósobák	3		
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1966	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	347.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.10.2035	Energiatahatékonyági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Olaj	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966

**VP azonosító: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Az ingatlan



VP azonosító: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Az első benyomás

Családi ház különálló apartmannal egy csendes zsákutcában, tágas, napos kerttel. Ez a jól karbantartott, 1966-ban épült családi ház vonzó általános állapotban van, és átgondolt alaprajzával és sokoldalú felhasználási lehetőségeivel nyugodt le. A földszint (105 m<sup>2</sup>) és a pince (46 m<sup>2</sup>) között elosztott, körülbelül 151 m<sup>2</sup>-es lakóterülettel a ház bőséges teret kínál családok számára, és lehetővé teszi több generáció egy fedél alatti életét is. A nagyméretű, körülbelül 1075 m<sup>2</sup>-es telek változatos kültéri használati lehetőségeket kínál, és a déli fekvésű erkélynek és teraszoknak köszönhetően egész napos napsütést biztosít. Az ingatlan egy csendes zsákutcában található, amelyet kizárólag a lakók használnak. Ez különösen kellemes lakókörnyezetet biztosít kevés forgalommal, garantálva a nyugalmat és a magánéletet. Ugyanakkor egy rendezett, harmonikus légkört kínáló környezet elonyeit élvezheti. A ház földszintjére lépve egy hívogató, nyitott terü nappali és étkező fogadja, ahonnan közvetlenül a napsütötte teraszra lehet kijutni. Itt számos lehetőséget talál a lakótér személyre szabására. A szomszédos konyha funkcionálisan, a kényelem jegyében lett kialakítva. A házban összesen hat szoba található, köztük három arányos hálószoba, amelyek rugalmasan használhatók gyerekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként. A természetes fénnel megvilágított fürdőszoba biztosítja a kényelmet a reggeli rutin során. A szaniterek és felületek állapota jól karbantartott, idotálló minőséget tükröz. Az átgondolt elrendezésnek köszönhetően kényelmes, egyszintes életteret biztosít. További elony az önálló lakás, amely ideális különálló helyiségként családtagok, vendégek vagy dolgozószoba számára. Alternatív megoldásként bérebe is adható. A tetőtér további fejlesztési lehetőségeket kínál, lehetővé téve további lakótér kialakítását, ha szükséges. A futást megbízható központi futási rendszer biztosítja, biztosítva a kellemes beltéri klímát. A ház szerkezete garantálja a szilárd szerkezetet és a hosszú távú értéket. A telken található garázs kényelmes parkolást biztosít a jármű számára, és további tárolóhelyet biztosít. A tágas kültéri területek – különösen a déli

fekvésu terasz – harmonikusan ötvözik a lakóteret a természettel, boséges teret kínálva a pihenésre, a közös étkezésekre vagy a kerti játékra. A gyümölcsfák és a gyep tovább fokozza a kerti élményt. Röviden: Ez a családi ház jól megtervezett elrendezést, sokoldalú lakhatási lehetőségeket és egy nagy, napos telket ötvöz csendes helyen. Foglalja le ezt a kivételes ingatlant, és egyeztessen időpontot megtekintésre, hogy első kézből tapasztalhatta meg előnyeit.

**VP azonosító: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Minden a helyszínről

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.

**VP azonosító: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch**

## További információ / adatok

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25288027 - 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)