

Nattheim / Steinweiler

## Ampio bungalow con giardino e laghetto per pesci in posizione tranquilla

Codice oggetto: 24288027



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

PREZZO D'ACQUISTO: 440.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 807 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24288027
Superficie netta	ca. 122 m²
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	440.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 160 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	15.02.2029
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	115.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983



Codice oggetto: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## La proprietà





Codice oggetto: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## La proprietà





Codice oggetto: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## La proprietà





Codice oggetto: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## La proprietà





Codice oggetto: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## La proprietà





Codice oggetto: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## La proprietà



Codice oggetto: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## Una prima impressione

Ampio bungalow con giardino e laghetto in posizione tranquilla. In vendita un bungalow completamente seminterrato in una zona residenziale eccezionalmente tranquilla, costruito nel 1983. La proprietà, con un'ampia superficie abitabile di circa 122 m<sup>2</sup>, offre le condizioni ideali per una confortevole vita su un unico livello. Il terreno adiacente si estende su circa 807 m<sup>2</sup> e offre una varietà di possibilità. Il bungalow comprende un totale di 5 stanze, di cui 3 camere da letto, che possono essere utilizzate in diversi modi, come camerette, camere per gli ospiti o uffici. Il cuore della casa è l'ampio soggiorno, dotato di una stufa a legna che crea un'atmosfera accogliente. È inclusa anche una cucina attrezzata con tutti i comfort necessari per preparare i pasti. La proprietà dispone di un bagno moderno e di un ulteriore bagno per gli ospiti, migliorando il comfort sia dei residenti che degli ospiti. L'ampia terrazza invita a rilassarsi all'aperto e offre accesso al giardino ben curato con un piccolo laghetto. Qui potrete rilassarvi e godervi la vista sul verde circostante. Le caratteristiche pratiche e complete dell'immobile sono particolarmente degne di nota: un garage doppio e due posti auto offrono ampio spazio per più veicoli. Il riscaldamento centralizzato a gas garantisce un calore efficiente in tutta la casa e la qualità degli impianti e degli accessori è elevata. La posizione della casa è idilliaca e ideale per famiglie o singoli che apprezzano un ambiente di vita rilassato. Nonostante la sua posizione tranquilla, l'immobile offre un comodo accesso ai mezzi pubblici e ai negozi nelle vicinanze. Si prega di notare che le visite possono essere organizzate solo dopo averci contattato personalmente e averci fornito la prova di un finanziamento in corso. Attendiamo con impazienza la vostra richiesta tramite il modulo di contatto e vi contatteremo il prima possibile.

Codice oggetto: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## Dettagli dei servizi

- 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



**Codice oggetto: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler**

## Tutto sulla posizione

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!

Codice oggetto: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 24288027 - 89564 Nattheim / Steinweiler

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Zipper

---

Clichystraße 19, 89518 Heidenheim

Tel.: +49 7321 – 92 52 830

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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