

Heidenheim an der Brenz

Charmantes 2Familienhaus mit Balkon in ruhiger Lage von Heidenheim

Codice oggetto: 26288003



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 440.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 687 m²

Codice oggetto: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

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

Codice oggetto: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26288003
Superficie netta	ca. 150 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1988
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	440.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	172.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	28.08.2027	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La proprietà



Codice oggetto: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La proprietà



Codice oggetto: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La proprietà



Codice oggetto: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La proprietà



Codice oggetto: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La proprietà



Codice oggetto: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La proprietà



Codice oggetto: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La proprietà



Codice oggetto: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La proprietà



Codice oggetto: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

Una prima impressione

Schon beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den einladenden Windfang, der als zentrale Verbindung zu den Räumen des Erdgeschosses dient. Von hier aus erreichen Sie die Hauptwohnung des Hauses, die mit einer angenehmen und durchdachten Raumaufteilung überzeugt. Rechts im Flur befindet sich zudem ein praktisches Gäste-WC.

Hier öffnet sich der Wohnbereich mit einer angenehmen und funktionalen Raumaufteilung. Die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und ist sinnvoll an den Essbereich angebunden. Von hier aus gelangen Sie in das großzügige und helle Wohnzimmer, das eine besonders gemütliche Atmosphäre schafft. Ein Highlight ist der große Balkon, der zum Entspannen einlädt und zusätzlichen Raum für erholsame Stunden im Freien bietet.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem die Räume der Wohnung: ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie das Badezimmer. Die Räume sind gut geschnitten und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familie oder auch ein Kinderzimmer.

Über die Treppe im Haus gelangen Sie in die Dachgeschosswohnung. Diese Etage bildet eine separate Wohneinheit und eignet sich ideal beispielsweise für Familienmitglieder oder auch zur Vermietung. Mittelpunkt ist hier der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Balkon der zum Westen ausgerichtet ist und ein Badezimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich als Schlaf- oder Kinderzimmer nutzen lassen.

Im Untergeschoss stehen zusätzliche Nutzflächen zur Verfügung. Hier befinden sich zwei Kellerräume, ein Wirtschaftsraum sowie der Heizungsraum – perfekt als Stauräume oder auch als eine Waschküche.

Abgerundet wird das Angebot durch den großzügigen Gartenbereich, der viel Platz zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden im Freien bietet. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie zwei weitere Stellplätze zur Verfügung, sodass auch für Besucher ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

Die Immobilie überzeugt durch ihre flexibel nutzbare Raumaufteilung und eignet sich ideal für Familien, die großzügigen Wohnraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten schätzen.

Besichtigungstermine können nach Vorlage eines Bonitätsnachweis vereinbart werden. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

Codice oggetto: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

Dettagli dei servizi

- **Alle Fenster isolierverglast mit Kipp- und Drehbeschlägen**
- **Rolläden mit Gurtband**
- **Gaszentralheizung**
- **2 Einzelgaragen**
- **2 Stellplätze**
- **Balkon im DG und EG**
- **Bad**
- **Gäste-WC**
- **Einbauküche im DG**
- **Garten**
- **Wirtschaftsraum**

Codice oggetto: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet im Stadtteil Heidenheim. Die Umgebung ist überwiegend von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt und bietet eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Der Standort verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte sowie gastronomische Angebote befinden sich in kurzer Entfernung und sind teilweise auch bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Auch Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind im näheren Umfeld vorhanden, wodurch sich die Lage besonders für Familien eignet.

Die Heidenheimer Innenstadt mit weiteren Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten, die zu Spaziergängen, Jogging oder Fahrradtouren einladen.

Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A7 besteht eine gute regionale Verkehrsanbindung in Richtung Ulm, Aalen und Stuttgart, wodurch auch Pendler von der Lage profitieren.

Codice oggetto: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

Partner di contatto

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

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

E-Mail: aalen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com