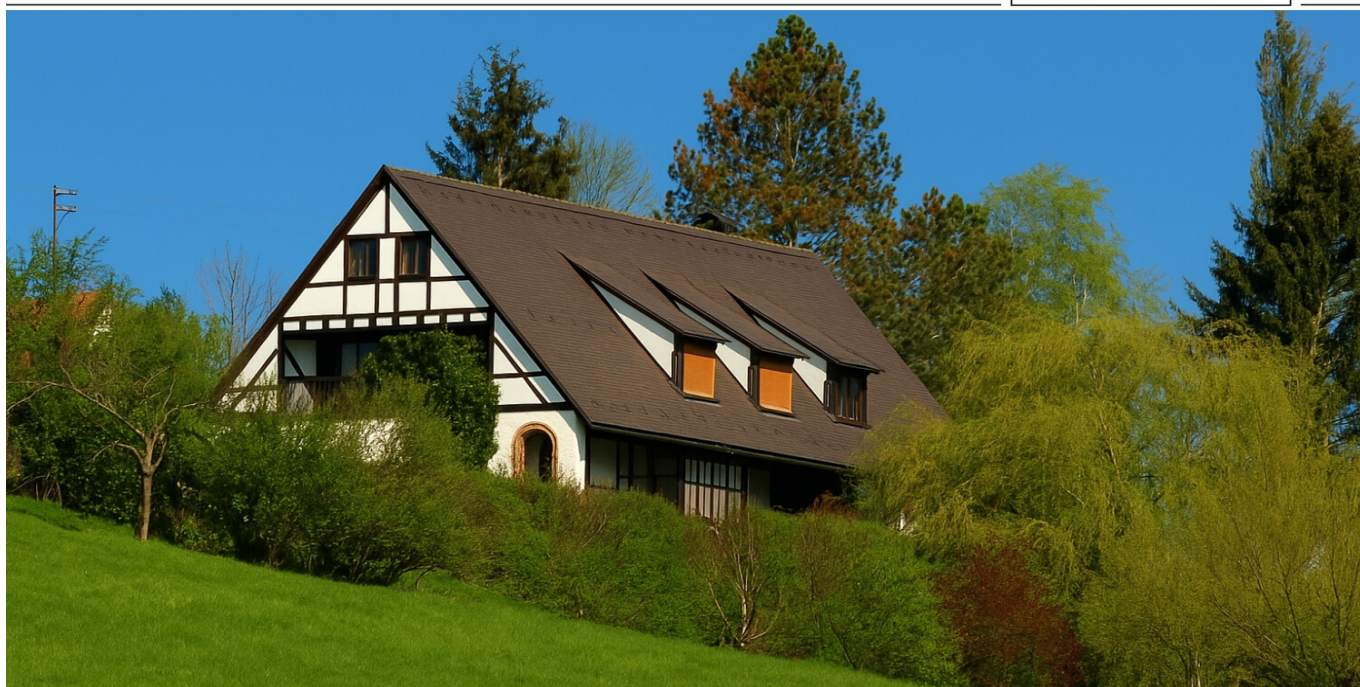


Steinheim am Albuch

## Elegante casa padronale a graticcio con vista eccezionale e una varietà di camere

Codice oggetto: 25288029



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 980.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 292 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.187 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

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

**Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>25288029</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 292 m<sup>2</sup></b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>a due falde</b>
<b>Vani</b>	<b>10</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>5</b>
<b>Bagni</b>	<b>2</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1976</b>
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>4 x superficie libera, 2 x Garage</b>

<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>980.000 EUR</b>
<b>Casa</b>	<b>Country houses and manors</b>
<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Caratteristiche</b>	<b>Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas naturale leggero</b>	Consumo energetico	<b>348.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>15.10.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1968</b>

Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La proprietà



Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La proprietà



Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La proprietà



Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La proprietà



Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La proprietà



Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La proprietà



Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La proprietà



Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La proprietà



Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La proprietà



Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La proprietà



Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La proprietà



Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La proprietà



Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La proprietà



Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La proprietà



Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La proprietà



Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La proprietà



Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## La proprietà



**Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Una prima impressione

Elegante casa padronale con struttura in legno e vista eccezionale e spazi versatili. Questa casa padronale dal design elegante colpisce per gli ampi spazi abitativi, la qualità costruttiva e la posizione eccezionale. Con circa 292 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un totale di dieci locali, questa proprietà offre numerose possibilità per vivere, lavorare e ricevere ospiti. Completata nel 1976, la casa è in ottime condizioni ed è stata costruita con solidi metodi di costruzione con elementi in legno. Le finiture di alta qualità sono immediatamente evidenti entrando nell'atrio: il pavimento in pietra naturale si armonizza splendidamente con la ringhiera in ferro battuto finemente lavorata e sottolinea il fascino classico che pervade l'intera proprietà. La planimetria ben strutturata crea aree funzionali che possono essere adattate in modo ottimale alle esigenze di famiglie e professionisti. Al piano terra si trova un'ampia zona giorno, suddivisa in soggiorno, sala TV e sala da pranzo, che offre una varietà di utilizzi: ideale come cuore della vita familiare e per eventi formali. La cucina adiacente è di dimensioni generose e offre ampio spazio per cucinare insieme. Una dispensa offre ulteriore spazio di stoccaggio. Inoltre, c'è uno studio tranquillo ed elegante, ideale per lavorare da casa in tutta concentrazione. Un bagno per gli ospiti completa l'offerta. La zona privata della casa, la mansarda, dispone di cinque comode camere da letto, rifugi dall'atmosfera piacevole. Due bagni garantiscono ampio spazio per la routine quotidiana. La suite padronale, nettamente separata dalla zona dei bambini, comprende una cabina armadio e un balcone. La vista eccezionale è un punto di forza, promettendo un'esperienza abitativa straordinaria e inondando di luce naturale molte stanze. La casa padronale comprende un garage e diversi posti auto esterni, offrendo ampio spazio per più veicoli. La combinazione di struttura in legno e costruzione solida conferisce all'edificio un carattere classico e senza tempo e sottolinea lo stile architettonico unico di questa proprietà, che si fonde armoniosamente con l'ambiente naturale circostante. Combina spaziosità, arredi eleganti e una planimetria ben progettata. È ideale per famiglie, professionisti con esigenze di spazio o chiunque cerchi qualcosa di veramente speciale. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita e di farvi scoprire le numerose possibilità offerte da questa eccezionale casa. Vi preghiamo di fornirci i vostri dati di contatto e la prova del finanziamento.

**Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## **Dettagli dei servizi**

**besondere Aussichtslage**

**Garage und Außenstellplätze**

**Massivbauweise**

**Außen- und Trennwände Fachwerk**

**Eingangshalle mit Natursteinboden und Schmiedeeisengeländer**

**Zentralheizung (Gas)**

**2 Bäder**

**5 Schlafzimmer**

**Arbeitszimmer**

**funktional unterteiler Wohnbereich**

**Schwimmbad (außer Betrieb)**

**strukturierte Raumaufteilung**

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

**Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## **Ulteriori informazioni**

**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.**

**Codice oggetto: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch**

## **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](mailto:aalen@von-poll.com)**

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

---

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