

Steinheim am Albuch

## Vivere in una tranquilla strada senza uscita in una proprietà spaziosa

Codice oggetto: 25288027



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

PREZZO D'ACQUISTO: 430.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 151 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.075 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25288027 - 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: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25288027                             |
| Superficie netta    | ca. 151 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1966                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                                            |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 430.000 EUR                                                                                |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                                     |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                                  |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.10.2035           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 347.70 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | H                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1966                             |

Codice oggetto: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## La proprietà



Codice oggetto: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## La proprietà



Codice oggetto: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## La proprietà



Codice oggetto: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## La proprietà



Codice oggetto: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## La proprietà



Codice oggetto: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Una prima impressione

Casa indipendente con appartamento indipendente in una tranquilla strada senza uscita con ampio giardino soleggiato. Questa casa indipendente ben tenuta, costruita nel 1966, si presenta in un'ottima condizione generale e colpisce per la sua planimetria ben studiata e le sue versatili possibilità di utilizzo. Con una superficie abitabile di circa 151 m<sup>2</sup>, distribuita tra il piano terra (105 m<sup>2</sup>) e il seminterrato (46 m<sup>2</sup>), la casa offre ampio spazio per le famiglie e consente anche la convivenza multigenerazionale sotto lo stesso tetto. L'ampio terreno di circa 1.075 m<sup>2</sup> invita a una varietà di utilizzi esterni e, grazie al balcone e alla terrazza esposti a sud, gode di sole per tutto il giorno. L'immobile è situato in una tranquilla strada senza uscita, utilizzata esclusivamente dai residenti. Ciò garantisce un ambiente abitativo particolarmente piacevole con poco traffico, garantendo tranquillità e privacy. Allo stesso tempo, potrete beneficiare di un quartiere consolidato che offre un'atmosfera armoniosa. Entrando al piano terra della casa, si viene accolti da un'accogliente zona giorno e pranzo open space con accesso diretto alla terrazza soleggiata. Qui troverete diverse opzioni per personalizzare il vostro spazio abitativo. La cucina adiacente è progettata in modo funzionale per la massima comodità. La casa offre un totale di sei stanze, tra cui tre camere da letto ben proporzionate che possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, uffici o camere per gli ospiti. Un bagno con luce naturale garantisce comfort durante la routine mattutina. Le condizioni dei servizi igienici e delle superfici riflettono una qualità ben mantenuta e senza tempo. Grazie alla disposizione ben studiata, è possibile vivere comodamente su un unico livello. Un ulteriore vantaggio è l'appartamento indipendente, ideale come zona separata per familiari, ospiti o come ufficio. In alternativa, può essere affittato. La mansarda offre ulteriore potenziale di sviluppo, consentendo la creazione di ulteriore spazio abitativo se necessario. Il riscaldamento è fornito da un affidabile impianto di riscaldamento centralizzato, che garantisce un clima interno confortevole. La costruzione della casa garantisce una struttura solida e un valore a lungo termine. Un garage all'interno della proprietà offre un comodo parcheggio per il vostro veicolo e ulteriore spazio di stoccaggio. Gli ampi spazi esterni, in particolare la terrazza esposta a sud, fondono armoniosamente lo spazio abitativo con la natura, offrendo ampio spazio per rilassarsi, pranzare in compagnia o giocare in giardino. Alberi da frutto e prati arricchiscono ulteriormente l'esperienza del giardino. In breve: questa casa indipendente combina una planimetria ben progettata, soluzioni abitative versatili e un ampio terreno soleggiato in una posizione tranquilla. Assicuratevi questa proprietà eccezionale e fissate un appuntamento per visitarla per scoprirne in prima persona i vantaggi.

Codice oggetto: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Dettagli dei servizi

- 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

**Codice oggetto: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25288027 - 89555 Steinheim am Albuch

## Ulteriori informazioni

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 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: 25288027 - 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)