

Heidenheim an der Brenz

Charmantes 2Familienhaus mit Balkon in ruhiger Lage von Heidenheim

Número da propriedade: 26288003



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 440.000 EUR • ÁREA: ca. 150 m² • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 687 m²

Número da propriedade: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

Numa vista geral

Número da propriedade	26288003	Preço de compra	440.000 EUR
Área	ca. 150 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1988		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	172.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	28.08.2027	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1989

Número da propriedade: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

O imóvel



Número da propriedade: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

O imóvel



Número da propriedade: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

O imóvel



Número da propriedade: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

O imóvel



Número da propriedade: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

O imóvel



Número da propriedade: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

O imóvel



Número da propriedade: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

O imóvel



Número da propriedade: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

O imóvel



Número da propriedade: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

Detalhes do equipamento

- **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**

Número da propriedade: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

E-Mail: aalen@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com