

Steinheim am Albuch

# Stilvolles Fachwerk-Herrenhaus mit besonderer Aussicht und Raumvielfalt

Número da propriedade: 25288029



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

PREÇO DE COMPRA: 980.000 EUR • ÁREA: ca. 292 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 1.187 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

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

Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Numa vista geral

Número da propriedade	25288029
Área	ca. 292 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	10
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1976
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	980.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás natural leve	Procura final de energia	348.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	15.10.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1968



Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## O imóvel





Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## O imóvel



Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## O imóvel





Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## O imóvel



Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## O imóvel





Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## O imóvel



Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## O imóvel





Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## O imóvel



Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## O imóvel





Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## O imóvel





Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## O imóvel





Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## O imóvel





Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## O imóvel





Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## O imóvel





Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## O imóvel



Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## O imóvel





Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## O imóvel



Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Uma primeira impressão

Stilvolles Fachwerk-Herrenhaus mit besonderer Aussicht und Raumvielfalt

Dieses stilvoll gestaltete Herrenhaus überzeugt durch großzügigen Wohnraum, hochwertige Bauweise und seine besondere Aussichtslage.

Mit einer Wohnfläche von ca. 292 m<sup>2</sup> und insgesamt zehn Zimmern bietet diese Immobilie zahlreiche Möglichkeiten für individuelles Wohnen, Arbeiten und Empfangen von Gästen.

Das im Jahr 1976 fertiggestellte Haus befindet sich in gepflegtem Zustand und wurde in massiver Bauweise mit Fachwerk-Elementen errichtet. Bereits beim Betreten der Eingangshalle spürt man die hochwertige Ausstattungsqualität: Der Natursteinboden harmonisiert eindrucksvoll mit dem aufwendig gefertigten Schmiedeeisengeländer und unterstreicht das klassische Flair, das sich durch das gesamte Anwesen zieht. Die strukturierte Raumaufteilung schafft funktionale Bereiche, die sich optimal auf die Bedürfnisse von Familien und Berufstätige anpassen lassen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein geräumiger Tagesbereich, unterteilt in ein Wohn-, Fernseh- und Esszimmer, der somit durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten besticht – ideal als Zentrum des Familienlebens ebenso wie für repräsentative Anlässe. Die angrenzende Küche ist großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen. Das Platzangebot erweitert eine Speisekammer. Zusätzlich gibt es ein ruhig gelegenes, repräsentatives Arbeitszimmer – eine ideale Bedingungen für konzentriertes Arbeiten im Homeoffice. Ein Gäste-WC vervollständigen das Angebot. Insgesamt stehen im Privatbereich des Hauses, dem Dachgeschoss, fünf komfortable Schlafzimmer zur Verfügung – Rückzugsorte mit angenehmer Wohnatmosphäre. Zwei Bäder gewährleisten, dass morgens und abends genügend Raum für die tägliche Routine bleibt. Dem deutlich vom Kinderbereich abgegrenzten Elternbereich ist ein Ankleideraum und ein Balkon zugehörig.

Hervorzuheben ist die besondere Aussichtslage, die ein beeindruckendes Wohnerlebnis verspricht und viele der Räume mit Tageslicht durchflutet.

Das Herrenhaus verfügt über eine Garage sowie mehrere Außenstellplätze und bietet so auch für mehrere Fahrzeuge ausreichend Platz.

Die Kombination aus Fachwerk-Elementen und Massivbau verleiht dem Gebäude einen zeitlos klassischen Charakter und unterstreicht den einzigartigen architektonischen Stil dieses Objekts, der sich harmonisch in die natürliche Umgebung einfügt.

Es vereint Großzügigkeit, stilvolle Ausstattung und eine vorausschauende Raumaufteilung. Es eignet sich hervorragend für Familien, Menschen mit beruflichem Platzbedarf oder für alle, die das Besondere suchen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und lassen Sie die vielfältigen Möglichkeiten dieses außergewöhnlichen Hauses auf sich wirken. Bitte überlassen Sie uns hierzu Ihre Kontaktdaten sowie Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung.

Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25288029 - 89555 Steinheim am Albuch

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