

Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

# Gemütliches Haus mit Garage, Garten und Wintergarten in ruhiger Lage

Objektnummer: 24288017



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

KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 239 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## Auf einen Blick

Objektnummer	24288017
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	230.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergiebedarf	357.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.09.2024	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Elektro		

Objektnummer: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## Die Immobilie





Objektnummer: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## Die Immobilie



Objektnummer: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## Die Immobilie





Objektnummer: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## Die Immobilie





Objektnummer: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## Die Immobilie



Objektnummer: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## Die Immobilie





Objektnummer: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## Die Immobilie





Objektnummer: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

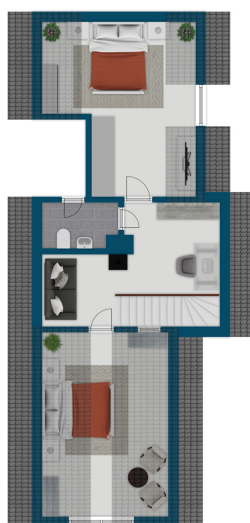
## Die Immobilie



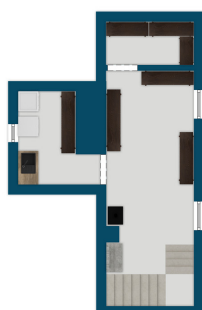
Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## Ein erster Eindruck

Gemütliches Haus mit Garage, Garten und Wintergarten in ruhiger Lage Das im Jahr 160 gebaute Einfamilienhaus erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von rund 239 m<sup>2</sup>. Es verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 1 Badezimmer. Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Bauqualität. Die Beheizung des Hauses erfolgt über einen Holzofen im Wohnzimmer sowie im Dachgeschoss. Zusätzlich verfügt das Haus über Elektroeinzelöfen und einem Vollwärmeschutz, um auch in den kälteren Monaten eine angenehme Wohnatmosphäre zu gewährleisten. Zu den Besonderheiten des Anwesens zählen eine Garage, ein Freiplatz, ein liebevoll angelegter Garten sowie ein gemütlicher Freisitz und ein Wintergarten. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und lädt zum gemeinsamen Kochen und Genießen ein. Des Weiteren ist das Haus unterkellert und bietet Platz für eine praktische Waschküche im Untergeschoss. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, was den täglichen Bedarf an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln bequem erreichbar macht. Die Nachbarschaft ist geprägt von einem harmonischen Wohngefühl und einer angenehmen Atmosphäre. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ideales Zuhause für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Gemütlichkeit und Wohnqualität legen. Die Ausstattung ist solide und funktional, wodurch das Haus sofort bewohnbar ist und Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem charmanten Anwesen überzeugen.



Objektnummer: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## Ausstattung und Details

- Garage
- Freiplatz
- Garten
- Freisitz
- Wintergarten
- Einbauküche
- 1 Badezimmer
- 2 Wc's
- 2 Schlafzimmer
- unterkellert
- Waschküche im Untergeschoss
- Holzöfen
- Elektroeinzelöfen
- Vollwärmeschutz

Objektnummer: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## Alles zum Standort

Steinheim und der Teilort Sontheim liegen im Steinheimer Becken, einem Kraterkessel zwischen 503 und 718 Meter Höhe mit einem Randdurchmesser von 3,5 km, entstanden vor etwa 15 Millionen Jahren durch den Einschlag eines Meteoriten, das Ries-Ereignis. Inmitten des Kraterkessels – zwischen Steinheim und Sontheim – liegt als Zentralberg der Steinhirt mit dem Kletterfelsen Wäldlesfels und einem Weiher. Am westlichen Fuße des Steinhirts befindet sich die Sandgrube, Fundstätte zahlreicher Fossilien. Ehemaliger Steinbruch Burgstall im Ortsteil Sontheim

Objektnummer: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.9.2024. Endenergiebedarf beträgt 357.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. 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 Handelsregisterauszugs, 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.



Objektnummer: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12 Aalen  
E-Mail: [aalen@von-poll.com](mailto:aalen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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