

Heiningen

# Beeindruckendes Haus mit Pool in einzigartiger Aussichtslage

Objektnummer: 24120018



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

**KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225,15 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 1.099 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

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

Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24120018
Wohnfläche	ca. 225,15 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 56 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	127.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.06.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie



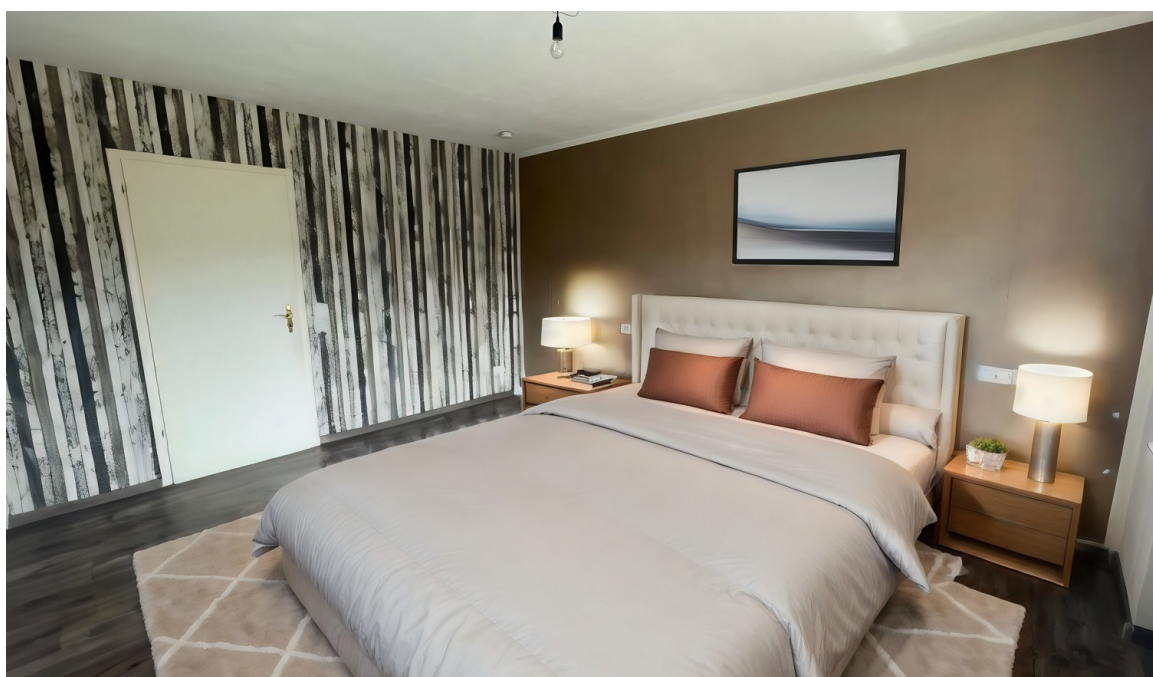
Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie



Exposéplan, nicht maßstäblich

Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

## Ein erster Eindruck

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969 wurde zwischen 2016-2023 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem gehobenen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 225m<sup>2</sup>, wovon sich ca. 164m<sup>2</sup>, komfortabel auf einer Ebene im EG befinden, und einer großzügigen Grundstücksfläche von 1.099m<sup>2</sup>, bietet diese Immobilie viel Platz und Komfort für eine Familie. Im UG sind zusätzlich 2 Zimmer und ein Bad vorhanden, welche durch den separaten Zugang auch als Einliegerwohnung vermietet werden kann. Das OG ist noch nicht ausgebaut. Dank dieser Ausbaureserve im Obergeschoss besteht zudem die Möglichkeit, den Wohnraum nach den eigenen Bedürfnissen um ca. 80m<sup>2</sup>, zu erweitern. Hier wurden bereits Pläne erstellt, und Vorbereitungen in Form der Dachdämmung und dem Verlegen der benötigten Leitungen getroffen. Der im OG befindliche Balkon bietet einen überragenden Weitblick. Das Haus verfügt über insgesamt 7,5 Zimmer, darunter 4-5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Eine Sauna im UG lädt zum Entspannen ein und sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein ca. 15qm beheizter Hobbyraum im UG kann individuell genutzt werden. Das Elternschlafzimmer, die beiden Kinderzimmer sowie das Büro befinden sich im Erdgeschoss, ebenso wie das Tageslichtbad mit Badewanne, begehbare Dusche, Doppelwaschtisch und WC. Des Weiteren befindet sich im EG auch die moderne, offene Küche, die harmonisch in den sehr großen Wohn-Essbereich übergeht und so ein offenes und einladendes Ambiente geschaffen wird. Der Kamin sorgt ebenfalls für eine gemütliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich kommen Sie auf die überdachte Terrasse und den angrenzenden Außenbereich. Ein Highlight ist der mit einer Luft-Wärme-Pumpe beheizbare Pool mit Außendusche und der große Garten. Dieser lädt zum Entspannen und Erholen ein und bietet auch für Kinder noch genügend Platz zum Spielen. Ein Gartenhaus und ein großer, von außen zu erreichender Kellerraum für die Gartengeräte, ist ebenfalls vorhanden. Eine Doppelgarage und zusätzliche Parkmöglichkeiten im Hof, runden das Angebot ab. Da das Haus leer steht, haben wir in der Bildergalerie eine beispielhafte Möblierung eingefügt.

Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

## Ausstattung und Details

- Wohn-Esszimmer mit hellen Fliesen
- in den Schlafräumen und dem Büro wurde Laminat verlegt
- Moderne offene Küche
- helles und modernes Tageslichtbad
- einladender Eingangsbereich mit Gäste WC
- beheizter Außenpool
- Großer Garten und Terrasse
- Sauna
- Doppelgarage
- Ausbaureserve im OG

Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch ihre moderne Ausstattung, die gehobene Qualität und die idyllische Lage. Am Feldrand gelegen haben Sie hier viel Privatsphäre. Ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Familien, die auf der Suche nach einem modernen Zuhause in ruhiger Umgebung sind.

Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

## Alles zum Standort

Das Haus liegt am Feldrand Richtung Göppingen direkt vor der Natur. Vom Garten aus haben Sie einen sensationellen Blick auf die drei Kaiserberge und auch zum Fuchseck. Die Infrastruktur von Heiningen ist sehr gut: Bäcker Metzger, Discounter, Apotheke, Post und eine Tankstelle sind vorhanden. Ebenso Kindergärten und ein Grundschule. Das Vereinsleben wird hier im Ort groß geschrieben, sei es Sport- oder Musikverein. Ein Hallenbad ist ebenfalls vorhanden. Göppingen ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet zahlreiche weitere Angebote. Heiningen ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, und die B10 ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Stuttgart und Ulm. Auf der A8 sind Sie ebenfalls in nur 10 Minuten Autominuten. Die idyllische Lage am Fuße der Schwäbischen Alb lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 127.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist D.



Objektnummer: 24120018 - 73092 Heiningen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcus Rippler

---

Lorcher Straße 17 Göppingen  
E-Mail: [goeppingen@von-poll.com](mailto:goeppingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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