

Heidenheim

Geräumiges Einfamilienhaus mit Sauna und Wintergarten in ruhiger Lage

Property ID: 24288014



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 519.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 138 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 264 m²

Property ID: 24288014 - 89522 Heidenheim

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24288014 - 89522 Heidenheim

At a glance

Property ID	24288014	Purchase Price	519.000 EUR
Living Space	ca. 138 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	5	Condition of property	Renovated
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1988		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24288014 - 89522 Heidenheim

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	229.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	15.08.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 24288014 - 89522 Heidenheim

The property



Property ID: 24288014 - 89522 Heidenheim

The property



Property ID: 24288014 - 89522 Heidenheim

The property



Property ID: 24288014 - 89522 Heidenheim

The property



Property ID: 24288014 - 89522 Heidenheim

The property



Property ID: 24288014 - 89522 Heidenheim

The property



Property ID: 24288014 - 89522 Heidenheim

The property



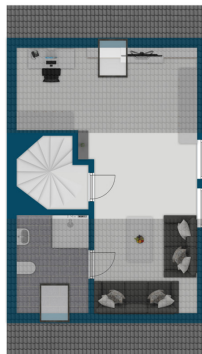
Exposéplan, nicht maßstäblich

Property ID: 24288014 - 89522 Heidenheim

The property



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Property ID: 24288014 - 89522 Heidenheim

The property



Exposéplan, nicht maßstäblich

Property ID: 24288014 - 89522 Heidenheim

A first impression

Geräumiges Einfamilienhaus mit Sauna und Wintergarten in ruhiger Lage Das im Jahr 1985 erbaute Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 138 m² und liegt auf einem ca. 264 m² großen Grundstück. Das Haus wurde kontinuierlich renoviert und modernisiert, zuletzt im Jahr 2023. Die Ausstattung umfasst eine Gas-/Zentralheizung, die 2021 erneuert wurde, sowie Dachfenster, welche 2023 ausgetauscht wurden Die Immobilie bietet Platz für eine Familie mit insgesamt 5 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC, während das Dachgeschoss mit einem weiteren Badezimmer ausgebaut wurde. Zusätzlich verfügt das Haus über einen Wintergarten, der im Jahr 2023 erneuert wurde, sowie eine Sauna im Untergeschoss für entspannende Wellness-Momente. Ein Hobbyraum im Untergeschoss ist ideal für kreative Projekte oder als zusätzlicher Stauraum. Zur weiteren Ausstattung gehören eine Einbauküche, eine Einzelgarage mit elektrischem Garagentor und Außenstellplatz. Der Garten bietet Raum für Entspannung und Hobbygärtnerei und verfügt sogar über ein Gewächshaus. Die Sackgassenlage sorgt für ruhige und entspannte Wohnverhältnisse. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem sehr guten Zustand und eignet sich perfekt für eine Familie, die ein gemütliches Zuhause mit genügend Platz und Extras wie Sauna und Wintergarten sucht. Die zentrale Lage und die durchdachte Raumaufteilung machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich nach persönlicher Kontaktaufnahme mit uns und nach Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung vereinbart werden können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage über das Kontaktformular und setzen uns schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung.

Property ID: 24288014 - 89522 Heidenheim

Details of amenities

- Einzelgarage
- elektrisches Garagentor
- Außenstellplatz
- Gäste WC im Erdgeschoss
- Wintergarten
- Garten mit Gewächshaus
- Einbauküche
- 3-4 Schlafzimmer
- Dachgeschoss ausgebaut mit Badezimmer
- Sauna im Untergeschoss
- Hobbyraum im Untergeschoss
- Gas/ Zentralheizung
- Sackgassenlage

Property ID: 24288014 - 89522 Heidenheim

All about the location

Das begehrte Wohngebiet Reuteneben bietet alles was ein Familienleben verlangt. Egal ob Kindergarten, Schule, Sportverein oder Einkaufsmöglichkeit, alles ist unbeschwerlich zu Fuß erreichbar. Auch die Stadtmitte ist binnen weniger Minuten mit dem Auto oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Wichtigste Verkehrsader für den Straßenverkehr ist die A 7 (Flensburg, Hamburg, Hannover, Würzburg, Ulm, Füssen) - Deutschlands längste Autobahn. Die Zufahrt ist über die zwei Anschlussstellen Heidenheim-Mitte und Heidenheim-Süd möglich. 30 km südlich von Heidenheim kreuzen sich bei Elchingen die A 7 und die A 8 (Stuttgart – München). Außerdem führen zwei Bundesstraßen durch Heidenheim, die B 19 (Würzburg, Aalen, Ulm) und die B 466 (Stuttgart, Göppingen, Nördlingen, Nürnberg). Auf der Schiene verbindet die Brenztalinie im Stundentakt (im Berufsverkehr häufiger) die ICE-Station Ulm und die InterCity-Station Aalen. Durch die Einrichtung des Heidenheimer Tarifverbundes (HTV) und des ZOB am Bahnhof und der neuen ZOH Marienstraße, wird der öffentliche Personennahverkehr sowohl in der Stadt, als auch im gesamten Landkreis Heidenheim erheblich verbessert. So gelten für den Stadtbus der HVG bzw. den Bahnverkehr einheitliche Tarife. Zum Donau-Iller-Nahverkehrsverbund (DING) besteht ein Übergangstarif.

Property ID: 24288014 - 89522 Heidenheim

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 229.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 24288014 - 89522 Heidenheim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Zipper

Clichystraße 19 Heidenheim
E-Mail: heidenheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com