

Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

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

Property ID: 24288017



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

**PURCHASE PRICE: 230.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 239 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

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

Property ID: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## At a glance

Property ID	24288017	Purchase Price	230.000 EUR
Living Space	ca. 80 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1960		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	wood	Final Energy Demand	357.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.09.2024	Energy efficiency class	H
Power Source	Electric		

Property ID: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## The property



Property ID: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## The property



Property ID: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## The property



Property ID: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## The property





Property ID: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## The property



Property ID: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## The property



Property ID: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## The property



Property ID: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

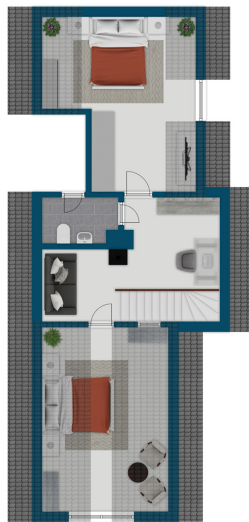
## The property



Exposéplan, nicht maßstäblich

Property ID: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## The property



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

Property ID: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## A first impression

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.

Property ID: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## Details of amenities

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

Property ID: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## All about the location

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



Property ID: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## Other information

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.

Property ID: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)