

Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

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

CODE DU BIEN: 24288017



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

PRIX D'ACHAT: 230.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 239 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24288017
Surface habitable	ca. 80 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1960
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	230.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	bois	Consommation d'énergie	357.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.09.2024	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Électrique		

CODE DU BIEN: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## La propriété





CODE DU BIEN: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## La propriété



CODE DU BIEN: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## La propriété





CODE DU BIEN: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## La propriété





CODE DU BIEN: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## La propriété



CODE DU BIEN: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## La propriété





CODE DU BIEN: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## La propriété





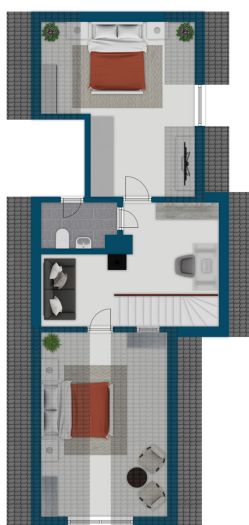
CODE DU BIEN: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## La propriété

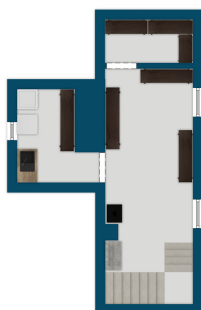


CODE DU BIEN: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## La propriété



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

**CODE DU BIEN: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental**

## Une première 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.



CODE DU BIEN: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental**

## Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## Plus d'informations

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.



CODE DU BIEN: 24288017 - 89555 Steinheim am Albuch / Sontheim im Stubental

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)