

Heiningen

## Architektenhaus mit Einliegerwohnung

????????? ??????????: 24120001

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 549.000 EUR • ??????????: ca. 245,93 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 722 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24120001 - 73092 Heiningen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24120001 - 73092 Heiningen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24120001
????????????	ca. 245,93 m <sup>2</sup>
?????? ???????	???????????????? ??????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ??????????
??????????	7
???????????????? ???	5
????????????	
????????????	2
????? ?????????????	1978
?????? ?????????????	2 x ???????

????? ???????	549.000 EUR
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	????????
????????????????	
????????????????????????	ca. 78 m <sup>2</sup>
??????	
????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24120001 - 73092 Heiningen

????????????? ???? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	205.22 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	28.12.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	?????		

???????? ??????????: 24120001 - 73092 Heiningen

?? ?????????



???????? ??????????: 24120001 - 73092 Heiningen

?? ?????????



???????? ??????????: 24120001 - 73092 Heiningen

?? ?????????



???????? ??????????: 24120001 - 73092 Heiningen

?? ?????????



???????? ??????????: 24120001 - 73092 Heiningen

?? ?????????



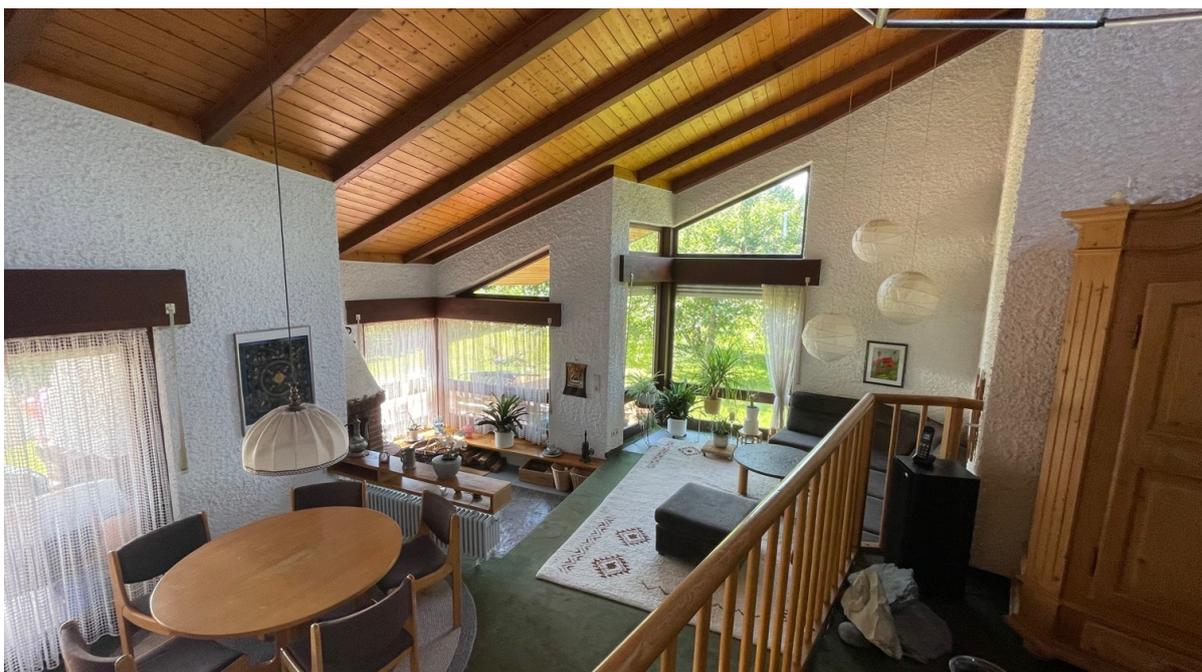
???????? ??????????: 24120001 - 73092 Heiningen

?? ?????????



???????? ??????????: 24120001 - 73092 Heiningen

?? ?????????



???????? ??????????: 24120001 - 73092 Heiningen

?? ?????????



???????? ??????????: 24120001 - 73092 Heiningen

?? ?????????



???????? ??????????: 24120001 - 73092 Heiningen

?? ?????????



???????? ??????????: 24120001 - 73092 Heiningen

?? ?????????



???????? ??????????: 24120001 - 73092 Heiningen

?? ?????????



???????? ??????????: 24120001 - 73092 Heiningen

?? ?????????



???????? ??????????: 24120001 - 73092 Heiningen

?? ?????????



???????? ??????????: 24120001 - 73092 Heiningen

?? ?????????



???????? ?????????: 24120001 - 73092 Heiningen

?? ?????????



???????? ??????????: 24120001 - 73092 Heiningen

?? ??????????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

??????? ???????: 24120001 - 73092 Heiningen

??? ?????? ???????????

Das Ende der 1970er Jahre mit einem Architekten geplante, und in Massivbauweise erbaute, freistehende Haus, ist etwas ganz Besonderes und ist seit Fertigstellung vom gleichen Eigentümer bewohnt worden. Die bis unters Dach offene Bauweise mit Galerie ist ein echter Hingucker und bietet eine warme und angenehme Wohnatmosphäre. Dazu kommen ein großes Platzangebot, eine Doppelgarage, eine Einliegerwohnung und ein toller, großer Garten. Das Haus ist hinsichtlich energetischer Vorschriften renovierungsbedürftig und auch die Ausstattung der Küche, Bäder und Böden ist nicht mehr zeitgemäß. Wir haben Ihnen daher in der Bildergalerie Fotos des jetzigen Zustandes, sowie auch Beispielbilder, wie die Räume nach Renovierung aussehen könnten, eingestellt. Im Detail stehen Ihnen folgende Räumlichkeiten zur Verfügung: Über den Eingangsbereich/Garderobe und Gäste-WC kommen Sie in den offen gestalteten Wohn- Essbereich mit Kaminecke und Zugang zur Terrasse und Garten. Die Küche ist halboffen gehalten. Über ein paar wenige Stufen geht es dann zu den Schlafräumen, dem Tageslichtbad und ein paar Treppen weiter hoch, zu dem Galeriezimmer, mit Zugang zur Dachloggia. Insgesamt stehen Ihnen vier Schlafräume zur Verfügung. Drei der Zimmer haben einen Galerie-Raum, der über eine Leiter zugänglich ist, welche ideal als Schlafbereich für Kinder genutzt werden kann. Eines der Zimmer hat auch einen Zugang zu einer zweiten Terrasse und Garten. Das Tageslichtbad bietet eine Badewanne, Dusche, ein Doppelwaschbecken und ein WC. Das Galeriezimmer ist ideal als Büro nutzbar. Hinzu kommt eine 68qm große Einliegerwohnung im UG, die neben der Doppelgarage einen separaten Eingang besitzt, so dass diese auch zur Fremdvermietung geeignet ist. Man kann diese aber auch über das Haus/Kellertreppe erreichen, so dass hier eine Nutzung innerhalb der Familie auch sehr gut passt. Die Einliegerwohnung besteht aus einem großen Schlafzimmer, einem Wohnzimmer und einem Vorraum/Diele, der ideal als Büro oder Essbereich genutzt werden kann, einem Tageslichtbad mit Dusche und einer Küche. Auch hier ist der Zustand Baujahrs typisch. Das UG besteht aus der Einliegerwohnung, sowie mehreren Kellerräumen: •Hauswirtschaftsraum/Waschküche •Abstellkeller •Kalkteller •Heiztechnikraum

??????? ???????: 24120001 - 73092 Heiningen

???????????????? ???? ??????????

Ausstattung:

- 4 Schlafzimmer im Haupthaus plus eine 2 Zimmer-Einliegerwohnung
- Großer Wohnbereich plus Galerieraum
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC plus Duschbad in der Einliegerwohnung
- Riesiger Garten mit 2 Terrassen und tollem Baumbestand
- Doppelgarage

In dieses Haus lohnt es sich zu investieren. Nach Sanierung haben Sie hier ein echtes Schmuckstück mit einem besonderen Charakter. Eben nichts "von der Stange".

Bezugsfrei ist das Haus nach Absprache.

???????? ??????????: 24120001 - 73092 Heiningen

??? ??? ??? ????????????

Ruhige Ortsrandlage, aber dennoch nahe zum Ortskern, so dass alle Einkaufsmöglichkeiten auch fußläufig erreichbar sind. Heiningen besticht durch eine gute Infrastruktur: Neben zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheke, Banken, Getränkemarkt und einer Tankstelle, bietet Heiningen auch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Anschluss an die B10. Heiningen bietet ein reges Vereinsleben, ein größeres Hallenbad, gut ausgebaute Wanderwege und viele Fahrradwege im Voralbgebiet. Die Natur ist hier direkt vor der Haustüre.

???????? ??????????: 24120001 - 73092 Heiningen

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.12.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 205.22 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist  
Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist  
G.

???????? ??????????: 24120001 - 73092 Heiningen

????????????????????????????????????????

??? ?????????????????????????????????????????, ????????????????????? ?? ??? ???????????????????????????????????????????:

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)