Heidenheim an der Brenz / Mergelstetten

Geräumiges Zwei-Familienhaus mit Sauna in ruhiger Ecklage

??????? ????????: 24288007

???? ??????: 250.000 EUR • ?????????: ca. 230 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 443 m²

??????? ????????: 24288007 - 89522 Heidenheim an der Brenz / Mergelstetten

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

??????? ????????: 24288007 - 89522 Heidenheim an der Brenz / Mergelstetten

?? ??? ?????

??????? ????????	24288007
?????????	ca. 230 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	8
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1952
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	250.000 EUR
?????	
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
????????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 24288007 - 89522 Heidenheim an der Brenz / Mergelstetten

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

????????? ?????????	???????	????????? ??????????? ????????	H
???? ?????????	?????????		

??????? ????????: 24288007 - 89522 Heidenheim an der Brenz / Mergelstetten

?? ???????

??????? ????????: 24288007 - 89522 Heidenheim an der Brenz / Mergelstetten

?? ???????

??????? ????????: 24288007 - 89522 Heidenheim an der Brenz / Mergelstetten

?? ???????

??????? ????????: 24288007 - 89522 Heidenheim an der Brenz / Mergelstetten

?? ???????

??????? ????????: 24288007 - 89522 Heidenheim an der Brenz / Mergelstetten

?? ???????

??????? ????????: 24288007 - 89522 Heidenheim an der Brenz / Mergelstetten

?? ???????

??????? ????????: 24288007 - 89522 Heidenheim an der Brenz / Mergelstetten

?? ???????

??????? ????????: 24288007 - 89522 Heidenheim an der Brenz / Mergelstetten

?? ???????

??????? ????????: 24288007 - 89522 Heidenheim an der Brenz / Mergelstetten

?? ???????

??????? ????????: 24288007 - 89522 Heidenheim an der Brenz / Mergelstetten

?? ???????

??????? ????????: 24288007 - 89522 Heidenheim an der Brenz / Mergelstetten

?? ???????

??????? ????????: 24288007 - 89522 Heidenheim an der Brenz / Mergelstetten

?? ???????

??????? ????????: 24288007 - 89522 Heidenheim an der Brenz / Mergelstetten

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

Geräumiges Zwei-Familienhaus mit Sauna in ruhiger Ecklage Dieses Zweifamilienhaus mit einer Grundstücksfläche von ca. 443 m² bietet viel Platz und Potential. Das Baujahr des Hauses liegt im Jahr 1952 und obwohl es sanierungsbedürftig ist, eignet es sich ideal für Renovierungsarbeiten und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Haus besteht aus zwei Wohneinheiten verteilt auf insgesamt 8 Zimmer. Im Untergeschoss befindet sich sogar eine Sauna, die für Entspannungsmomente sorgt. Die Wohnsituation eignet sich perfekt für Familien oder als Investitionsobjekt, um eine Mieteinnahme zu erzielen. Die Immobilie verfügt über eine Ofenheizung und Nachtspeicherheizung, wodurch die Beheizung individuell gesteuert werden kann. Zudem gibt es im Dachgeschoss einen gemütlichen Wintergarten, der zu entspannten Stunden einlädt. Die Lage des Hauses ist ruhig und bietet somit eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Eckgrundstück ermöglicht einen freien Blick und viel Tageslicht in die Räume. Eine Garage und ein Außenstellplatz bieten genügend Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge. Insgesamt verfügt das Haus über 4-5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, was ausreichend Platz für eine Familie oder mehrere Personen bietet. Das Haus ist unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Die Ausstattungsqualität ist einfach, jedoch bietet das Haus mit seiner Größe und Raumaufteilung viele Möglichkeiten für eine individuelle Einrichtung. Durch die Sanierungsbedürftigkeit des Hauses können zukünftige Eigentümer ihre eigenen Ideen und Vorstellungen umsetzen, um ein gemütliches Zuhause zu schaffen. Dieses Haus mit Charakter und Potential wartet darauf, von neuen Besitzern entdeckt und liebevoll renoviert zu werden. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieser Immobilie inspirieren. 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.

??????? ????????: 24288007 - 89522 Heidenheim an der Brenz / Mergelstetten

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

- Baujahr 1952
- Grundstück ca. 443m²
- 2 Wohneinheiten
- unterkellert
- keine Zentralheizung
- ruhige Lage
- freistehend
- Sauna im Untergeschoss
- sanierungsbedürftig
- Eckgrundstück
- 1 Garage
- 1 Außenstellplatz
- 4-5 Schlafzimmer
- Wintergarten im Dachgeschoss

??????? ????????: 24288007 - 89522 Heidenheim an der Brenz / Mergelstetten

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

Heidenheim liegt auf 478 bis 645 Metern Höhe zwischen Albuch und Härtsfeld am nordöstlichen Ende der Schwäbischen Alb in einer Talweitung der Brenz bei der Einmündung des Stubentals am Fuß des Hellensteins. Die Brenz betritt von Königsbronn kommend, wo sie entspringt, im Nordwesten das Stadtgebiet, durchfließt es in Nord-Süd-Richtung und teilt dabei nacheinander die Siedlungsflächen der Stadtteile Aufhausen und Schnaitheim, anschließend die der Kernstadt und schließlich die des Stadtteils Mergelstetten, um es im Süden in Richtung Herbrechtingen wieder zu verlassen. Die Stadt liegt an der Brenzbahn Aalen–Heidenheim–Ulm und gehört dem Heidenheimer Tarifverbund an. Im Stadtgebiet versorgen mehrere Buslinien der HVG den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Durch die nahegelegene A 7 mit eigener Ausfahrt sowie die durch Heidenheim führenden B 19 und B 466 besteht eine gute Anbindung an das deutsche Fernstraßennetz.

??????? ????????: 24288007 - 89522 Heidenheim an der Brenz / Mergelstetten

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

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.

??????? ????????: 24288007 - 89522 Heidenheim an der Brenz / Mergelstetten

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

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

Alexander Zipper

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com