

Heidenheim

Geräumiges Einfamilienhaus mit Sauna und Wintergarten in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24288014



www.von-poll.com

???? ??????: 519.000 EUR • ??????????: ca. 138 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 264 m²

???????? ??????????: 24288014 - 89522 Heidenheim

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

???????? ??????????: 24288014 - 89522 Heidenheim

?? ??? ??????

???????? ??????????	24288014	????? ???????	519.000 EUR
????????????	ca. 138 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	4	????? ??????????????	2023
??????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1988	??????????????	ca. 0 m ²
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ???????	????????	WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24288014 - 89522 Heidenheim

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	229.70 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.08.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	??????		

???????? ??????????: 24288014 - 89522 Heidenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24288014 - 89522 Heidenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24288014 - 89522 Heidenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24288014 - 89522 Heidenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24288014 - 89522 Heidenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24288014 - 89522 Heidenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24288014 - 89522 Heidenheim

?? ?????????



Exposéplan, nicht maßstäblich

????????? ??????????: 24288014 - 89522 Heidenheim

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



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

???????? ??????????: 24288014 - 89522 Heidenheim

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



Exposéplan, nicht maßstäblich

??????? ????????: 24288014 - 89522 Heidenheim

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

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.

???????? ??????????: 24288014 - 89522 Heidenheim

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

- 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

??????? ????????: 24288014 - 89522 Heidenheim

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

Das begehrte Wohngebiet Reutenen 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.

???????? ??????????: 24288014 - 89522 Heidenheim

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

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.

???????? ??????????: 24288014 - 89522 Heidenheim

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

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

Alexander Zipper

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com