

Heidenheim an der Brenz

# Großzügiges Reihenendhaus mit 2 bis 3 Wohneinheiten

????????? ??????????: 24288020



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

???? ??????: 320.000 EUR • ??????????: ca. 142 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ????: 399 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24288020 - 89518 Heidenheim an der Brenz

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

???????? ??????????: 24288020 - 89518 Heidenheim an der Brenz

?? ??? ??????

???????? ??????????	24288020	????? ???????	320.000 EUR
?????????????	ca. 142 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7		
????????????? ??? ?????????????	5		
?????????????	2	????? ????????????????	2024
????? ???????????????	1957	?????????	?????????
?????? ???????????????	1 x ????????	?????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		??????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24288020 - 89518 Heidenheim an der Brenz

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

???????????	?????????	???????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	289.00 kWh/m²a
??????????????	23.07.2034	???????????	
???????????????????		?????????????	H
?????????? ???		???????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

??????? ???????: 24288020 - 89518 Heidenheim an der Brenz

?? ????????





??????? ????????: 24288020 - 89518 Heidenheim an der Brenz

?? ????????



???????? ??????????: 24288020 - 89518 Heidenheim an der Brenz

?? ?????????



??????? ???????: 24288020 - 89518 Heidenheim an der Brenz

?? ????????





???????? ??????????: 24288020 - 89518 Heidenheim an der Brenz

?? ?????????



??????? ???????: 24288020 - 89518 Heidenheim an der Brenz

?? ????????





???????? ??????????: 24288020 - 89518 Heidenheim an der Brenz

?? ?????????



???????? ??????????: 24288020 - 89518 Heidenheim an der Brenz

?? ?????????



Exposéplan, nicht maßstäblich



??????? ???????: 24288020 - 89518 Heidenheim an der Brenz

?? ????????



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

??????? ???????: 24288020 - 89518 Heidenheim an der Brenz

?? ????????



Exposéplan, nicht maßstäblich

??????? ???????: 24288020 - 89518 Heidenheim an der Brenz

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

Großzügiges Reihenendhaus mit 2 bis 3 Wohneinheiten Die Immobilie wurde 1957 errichtet und bietet insgesamt zwei baugleiche Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss. Diese bestehen jeweils aus einem Wohn- Essbereich, zwei Schlafzimmern, einer Küche, einem Badezimmer, einem WC und einem Balkon bzw. einer Terrasse mit Garten. Dies ermöglicht eine flexible Nutzung als Einfamilienhaus oder die Aufteilung in zwei bis drei separate Wohneinheiten. Während die Wohnung im Erdgeschoss 2017 saniert wurde, befindet sich die Wohnung im Obergeschoss im Zustand des Baujahres, was potenziellen Käufern die Möglichkeit zur eigenen Gestaltung bietet. Das Dachgeschoss ist bis auf ein Schlafzimmer und einem WC derzeit nicht ausgebaut, bietet jedoch Potenzial für eine weitere, separate Wohnung. Ein besonderes Highlight dieses Reihenendhauses ist der großzügige Garten, der viel Raum für Erholung und Gestaltung bietet. Des Weiteren ist die Immobilie voll unterkellert, sodass zusätzlicher Stauraum zur Verfügung steht. Im Jahr 1970 erfolgte die Umrüstung der Holzöfen auf Gasöfen und 2017 wurde die Wohnung im Erdgeschoss grundlegend saniert. Das Badezimmer, das WC, die Fußböden und die Fenster im Bad und WC wurden im Zuge dessen erneuert. Im Jahr 2021 wurden die Dachrinnen erneuert sowie das Haustürvordach ersetzt und im Jahr 2023 wurden die Kamineinsatzöfen (Gas) im Ober- und Erdgeschoss erneuert. 2024 wurden die Gasleitungen im Untergeschoss erneuert und die Gaszähler ersetzt. Dieses Reihenendhaus eignet sich ideal für Familien, Paare oder Investoren, die eine Immobilie mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten suchen. Die gepflegte Ausstattung sowie die kontinuierlichen Modernisierungen machen diese Immobilie zu einer soliden Wahl für Ihr neues Zuhause oder Investitionsobjekt. Dank der gut durchdachten Raumaufteilung, dem großzügigen Garten und der Option einer Aufteilung in mehrere Wohneinheiten bietet diese Immobilie zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Gestaltung. 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.

??????? ???????: 24288020 - 89518 Heidenheim an der Brenz

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

- 1957 Baujahr
- ca. 142m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 399m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Einzelöfen Gas
- Reihenendhaus
- Garten
- Balkon
- Terrasse
- Garage
- 2 bis 3 Wohneinheiten möglich
- Dachgeschoss teilweise ausgebaut
- voll unterkellert



??????? ?????????: 24288020 - 89518 Heidenheim an der Brenz

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

Heidenheim an der Brenz liegt im Osten von Baden-Württemberg, an der Grenze zu Bayern, etwa 17 km südlich von Aalen und 45 km nördlich von Ulm. Heidenheim ist als Kreisstadt mit 50 000 Einwohnern sehr beliebt und bietet Ihnen alle Vorzüge bezüglich Einkaufen, sehr gute Verkehrsanbindung, Freizeitangebot und gesundheitlicher Versorgung. Heidenheim ist als Kultur- Schul- und Sportstadt bekannt. Die Kreisstadt ist die größte Stadt des Landkreises. Sie erreichen in wenigen Minuten das Schloss Hellenstein sowie eine Bushaltestelle, Schulen und Kindergärten sowie den nächsten Supermarkt. Die Stadt erfreut sich stetig wachsender Beliebtheit. Die Infrastruktur ist hervorragend ausgebaut und bietet den Hinzuziehenden eine gute Arbeitsmarktsituation sowie eine gute Versorgung durch Ärzte, Apotheken und Lebensmittelläden für den täglichen Bedarf.

??????? ???????: 24288020 - 89518 Heidenheim an der Brenz

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 289.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958. 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.

???????? ??????????: 24288020 - 89518 Heidenheim an der Brenz

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

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

Alexander Zipper

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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