

Heidenheim

# Haus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24288025



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

???? ??????: 530.000 EUR • ??????????: ca. 196 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 509 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24288025 - 89520 Heidenheim

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

???????? ??????????: 24288025 - 89520 Heidenheim

?? ??? ??????

|                                |  |                |   |
|--------------------------------|--|----------------|---|
| ???????? ??????????            | 24288025   | ????? ???????  | 530.000 EUR   |
| ????????????                   | ca. 196 m <sup>2</sup>                                     | ??????         | ????????????  |
| ?????? ???????                 | ???????????????? ??????                                    | ????????????   | ????????????????  |
| ?????????                      | 7  | ????????????   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???????????? ???<br>?????????? | 5  | ?????????      | ???????   |
| ??????????                     | 2  | ?????????????? | ?????????   |
| ????? ?????????????            | 1971   | ????????       | ?????????, WC   |
| ?????? ?????????????           | 2 x ?????????????<br>?????? ??????????????,<br>2 x ??????? | ????????       | ?????????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????, ??????????       |

???????? ??????????: 24288025 - 89520 Heidenheim

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

|   |                        |  |                             |
|---|------------------------|--|-----------------------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????? | ?????????????????<br>?????????????   | BEDARF                      |
| ????? ????????????                                  | ??????                 | ????????? ???????<br>?????????????   | 212.50 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 17.11.2034             | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                            | G                           |
| ????? ????????????                                  | ??????                 | ????? ??????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1971                        |

???????? ?????: 24288025 - 89520 Heidenheim

?? ????????



???????? ??????????: 24288025 - 89520 Heidenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24288025 - 89520 Heidenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24288025 - 89520 Heidenheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24288025 - 89520 Heidenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24288025 - 89520 Heidenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24288025 - 89520 Heidenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24288025 - 89520 Heidenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24288025 - 89520 Heidenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24288025 - 89520 Heidenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24288025 - 89520 Heidenheim

?? ?????????



???????? ??????????: 24288025 - 89520 Heidenheim

?? ?????????





???????? ??????????: 24288025 - 89520 Heidenheim

?? ?????????



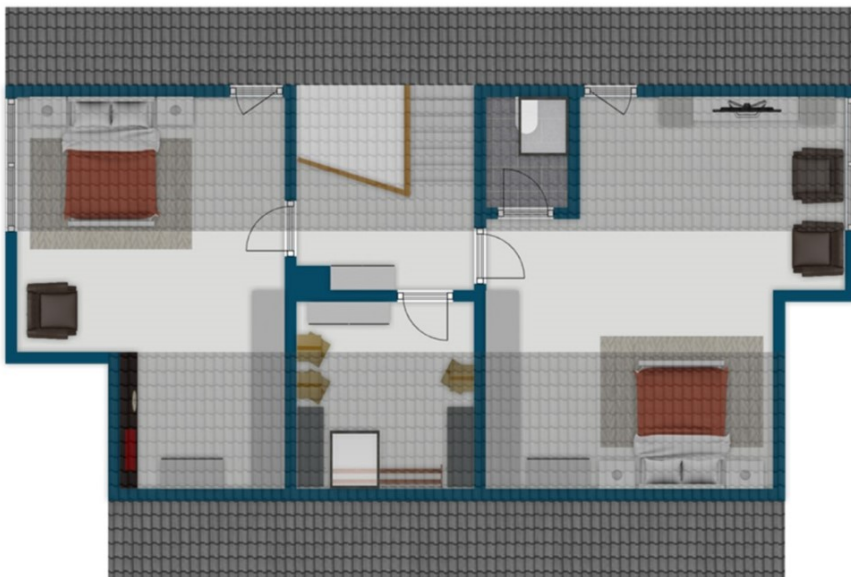
???????? ??????????: 24288025 - 89520 Heidenheim

?? ?????????



???????? ??: 24288025 - 89520 Heidenheim

?? ????????



???????? ??????????: 24288025 - 89520 Heidenheim

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

Haus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage in ruhiger Lage Zum Verkauf steht ein freistehendes Architektenhaus, das im Jahr 1971 in massiver Bauweise errichtet wurde. Die Liegenschaft befindet sich in einer angenehmen Anliegerstraße, die als Sackgasse angelegt ist, und bietet daher eine ruhige Wohnatmosphäre. Das gepflegte Anwesen verfügt über eine Wohnfläche von ca. 196 m<sup>2</sup> und erstreckt sich auf einem Grundstück von ca. 509 m<sup>2</sup>. Das Haus umfasst sieben Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, die ausreichend Platz bieten. Des Weiteren stehen zwei Badezimmer und separate WC´s zur Verfügung, die die Funktionalität der Immobilie unterstreichen. Besondere Erwähnung verdient die durchdachte Raumaufteilung, die eine flexible Nutzung der Räumlichkeiten ermöglicht. Im Erd- und Dachgeschoss befindet sich die 5,5-Zimmer-Hauptwohnung, die über wenige Außenstufen zugänglich ist. Der Eingangsbereich ist überdacht und bietet Schutz an Schlechtwettertagen. Schöne Tage lassen sich bereits hier durch eine Sitzgelegenheit mit Blick auf einen kleinen Teich genießen. In der Wohnung selbst sorgen großzügig gestaltete Räume mit großen Fensterflächen aus Meranti-Harholz und Isolierglas für ein angenehmes Wohnambiente. Die Ebene ist in einen Aufenthaltsbereich mit Küche, Wohn- und Essbereich sowie in einen privaten Rückzugsbereich mit WC, Bad und 2 Schlafzimmer unterteilt. Die Küche und der Essbereich werden von einem Einbauschrank getrennt, so dass ohne viel Aufwand ein einziger großer Bereich entstehen könnte. Eine der beiden Terrassen auf dieser Wohnebene schließt sich hier direkt an und unterstreicht den Wohnkomfort. An kalten Tagen hingegen sorgt der Pelletofen im Wohn-Essbereich für wohlige Wärme. Zur behaglichen Atmosphäre der gesamten Hauptwohnung hingegen trägt der offene Kamin im Dielenbereich bei. Abgerundet wird diese ansprechende Wohnebene durch die dem Schlafzimmer angegliederte weitere Terrasse. Im Dachgeschoss befinden sich 2 Schlafzimmer, eines mit separatem WC und Waschbecken, sowie ein weiterer Raum. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine 2-Zimmer-Einliegerwohnung im Garten- bzw. Untergeschoss, die einen eigenen überdachten Eingang und direkten Zugang zum Garten hat. Zudem gibt es eine große Küche, ein innenlegendes WC und ein innenliegendes Bad. Letzteres ist mit Glasbausteinen versehen, sodass im oberen Bereich Tageslicht einfallen kann. Diese Wohnung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Gästebereich oder für heranwachsende Familienmitglieder. Ebenso gut ist eine Vermietung denkbar. Im Untergeschoss befinden sich die Abstellräume, der Technikraum und die Waschmaschine. Im Außenbereich ist ein weiterer, überdacht zugänglicher Abstell- und Geräteraum zu finden. Die Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb und zwei zusätzlichen Stellplätzen bietet ausreichend Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge und vervollständigt dieses interessante Wohnangebot. Insgesamt zeichnet sich das Haus

durch seine gepflegte Erscheinung aus, weil in den letzten Jahren diverse Modernisierungen und Sanierungen durchgeführt wurden. Diese Immobilie repräsentiert eine hervorragende Gelegenheit für all jene, die auf der Suche nach einem flexiblen Eigenheim sind. Ein Besichtigungstermin kann einen umfassenden Eindruck von den Vorzügen dieser Immobilie vermitteln. Kontaktieren Sie uns und halten Sie hierzu Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit.

???????? ??????????: 24288025 - 89520 Heidenheim

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

- freistehendes, massiv errichtetes Architektenhaus aus 1971 in ruhiger Anliegerstraße, Sackgasse
- Doppelgarage mit elektr. Torantrieb und 2 Stellplätze
- 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit eigenem Eingang und Zugang in den Garten im Garten- bzw. Untergeschoss
- wenige Stufen zur 5,5-Zimmer-Hauptwohnung im EG und DG
- beide Eingangsbereiche jeweils überdacht, wettergeschützt
- 2 Terrassen
- 1 weiterer Platz mit kleinem Teich nahe des Hauseingangs
- Gaszentralheizung, Brennwertgerät
- großzügige, helle Räume
- große Fensterflächen (Meranti-Harholz: Isolierglas in Rahmen neu eingesetzt)
- hohe Kniestöcke im Dachgeschoss
- durchdachter, flexibler Grundriss
- praktische Wandeinbauschränke im Kellerbereich
- offener Kamin im Dielenbereich des Hauses und Pelletofen im Wohn- Essbereich des Erdgeschosses
- sehr gepflegtes Anwesen

??????? ????????: 24288025 - 89520 Heidenheim

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

Die Immobilie befindet sich im Postleitzahlenbereich 89520 Heidenheim an der Brenz, im Stadtteil Schnaitheim. Schnaitheim ist der größte Stadtteil Heidenheims und grenzt im Süden direkt an den Stadtkern. Schnaitheim verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Die Bundesstraße B19 verläuft durch den Stadtteil und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Aalen im Norden und Ulm im Süden. Der örtliche Bahnhof Heidenheim-Schnaitheim bietet regelmäßige Zugverbindungen, die den öffentlichen Nahverkehr komfortabel gestalten. Der Stadtteil zeichnet sich durch eine gut ausgebaute Infrastruktur aus. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Fachgeschäfte und Dienstleister, sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind ebenfalls vor Ort und bequem erreichbar. Schnaitheim bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Moldenberger Wald lädt zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Sportbegeisterte finden im Sportpark Schnaitheim Angebote wie Tennisplätze, Fußballfelder und weitere Sporteinrichtungen. Kulturelle Veranstaltungen und Vereine tragen zum lebendigen Gemeinschaftsleben bei. Die Kombination aus hervorragender Verkehrsanbindung, umfassender Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Schnaitheim zu einer attraktiven Wohnlage für Familien, Paare und Singles. Die Nähe zum Stadtzentrum von Heidenheim und die naturnahe Umgebung bieten eine hohe Lebensqualität.

???????? ??????????: 24288025 - 89520 Heidenheim

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 212.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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.



???????? ??????????: 24288025 - 89520 Heidenheim

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

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

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12 Aalen  
E-Mail: aalen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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