

Heidenheim an der Brenz

Modernisiertes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und vielen neuen Details

????????? ??????????: 25288005



www.von-poll.com

????? ?????????: 380.000 EUR • ??????????: ca. 115 m² • ??????????: 5

??????? ?????????: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

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

???????? ??????????: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

?? ??? ??????

???????? ??????????	25288005	????? ???????	380.000 EUR
????????????	ca. 115 m ²	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	5		
????????????? ???	3		
????????????		????? ??????????????	2024
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1893	????????????????	
		?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	????? ??????? ??????	????????? ??????? ?????????????	316.00 kWh/m ² a
????????????? ????????????????? ????????? ???	26.03.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1902

??????? ????????: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

?? ????????



??????? ???????: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

?? ????????



???????? ??????????: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

?? ?????????



???????? ??????????: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

?? ?????????



???????? ??????????: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

?? ?????????



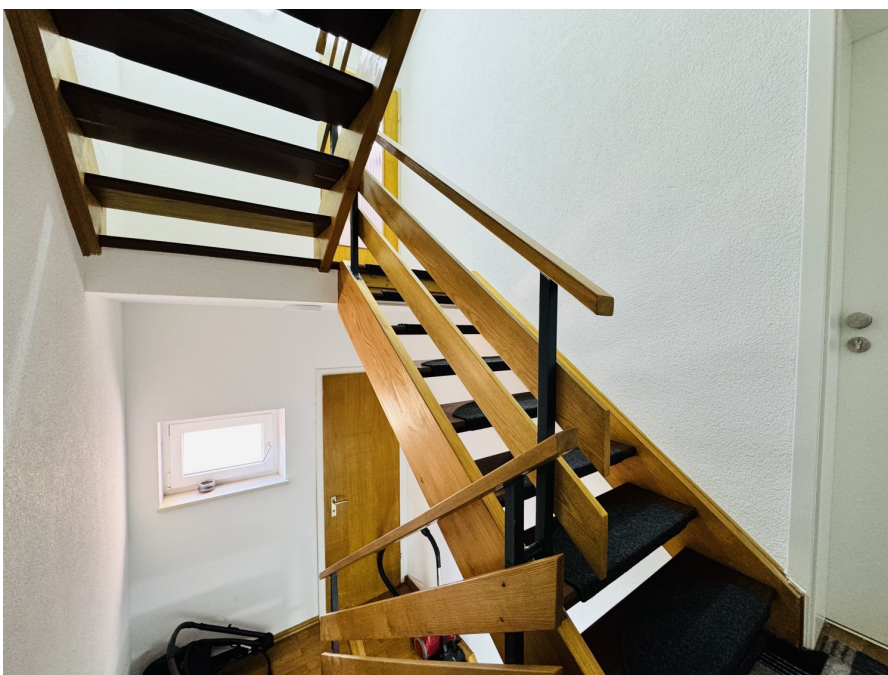
???????? ??????????: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

?? ?????????



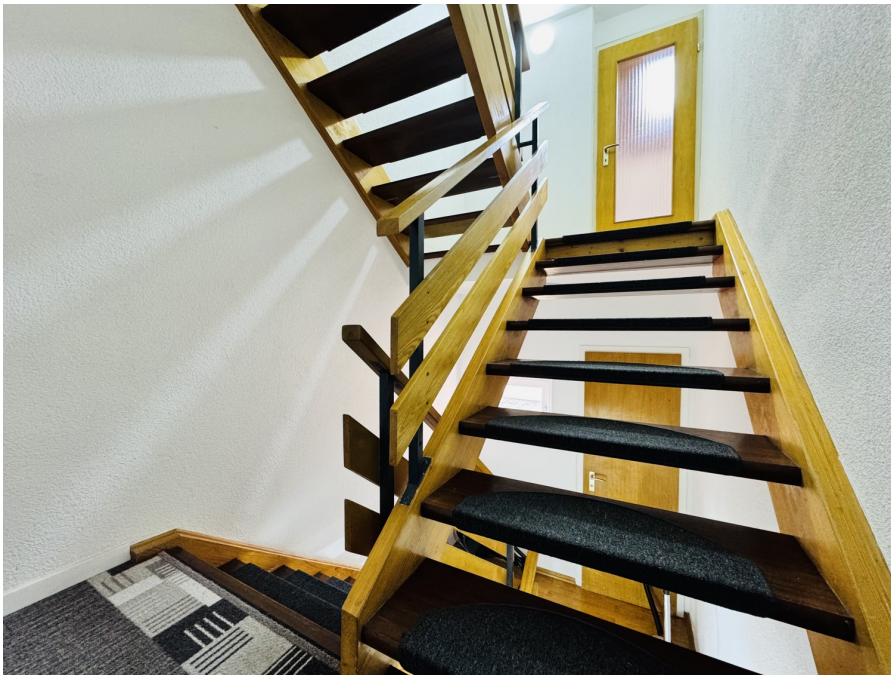
???????? ??????????: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

?? ?????????



??????? ???????: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

?? ????????



???????? ??????????: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

?? ?????????



???????? ??????????: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

?? ?????????



??????? ???????: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

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

Modernisiertes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und vielen neuen Details Dieses modernisierte Zweifamilienhaus bietet Ihnen mit 2 Wohneinheiten ein komfortables und stilvolles Zuhause. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2024 umfassend modernisiert und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung. Das Haus befindet sich in einer familienfreundlichen Wohngegend und eignet sich ideal für eine oder zwei Paare oder eine kleine Familie. Mit einer Wohnfläche, die sich über insgesamt drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer verteilt, bietet das Haus genügend Raum für die gesamte Familie. Die Bäder wurden 2024 komplett saniert und präsentieren sich nun in zeitgemäßem Design mit modernen Sanitäranlagen. Neue Wasserleitungen und eine vollständig erneuerte Abwasseranlage sorgen für zusätzliche Sicherheit und Komfort. Die Zentralheizung aus dem Jahr 2005 wurde umfassend gewartet und funktioniert einwandfrei. Zudem wurde das Heizungssystem durch eine Enthärtungsanlage erweitert, was die Wasserqualität erheblich verbessert. Auch die Fenster und das Dach wurden im Jahr der ursprünglichen Installation 2005 zuletzt modernisiert, wobei das Dach 2024 von außen neu gestrichen und mit einem neuen Sockelputz versehen wurde. Der Dachboden wurde vollständig ausgebaut und bietet jetzt zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit, einen weiteren Wohnbereich zu schaffen. Im Rahmen der jüngsten Modernisierungen wurde auch die komplette Elektroinstallation auf den neuesten Stand gebracht. Ein neuer Schaltschrank sorgt für eine sichere und effektive Energieversorgung im gesamten Haus. Innen bietet die Immobilie ein hochwertiges Finish mit komplett gewebespatchelten Wänden und 1,5mm Putz. Die Böden wurden verstärkt, aufwendig nivelliert und geschliffen, sodass nun Klebevinyl verlegt werden konnte, was ein modernes und pflegeleichtes Wohngefühl schafft. Alle Türen im Haus wurden ebenfalls erneuert und tragen zum harmonischen Gesamteindruck bei. Der Außenbereich des Hauses wurde 2024 ebenfalls grundlegend überarbeitet. Eine ebenerdig angelegte Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Die vorbereitete Terrassenüberdachung mit Balken bietet die Möglichkeit, den Außenbereich nach eigenen Vorstellungen weiterzugestalten. Ein neuer Zaun zum Nachbargrundstück sorgt für zusätzliche Privatsphäre. Die Eingangstür sowie die Tür zum Schuppen wurden ebenfalls im Zuge der Renovierungen ausgetauscht, was zur gelungenen äußeren Erscheinung des Hauses beiträgt. Dieses Zweifamilienhaus verbindet hochwertiges Wohnen mit funktionalen Aspekten und bietet eine attraktive Option für Familien oder auch Investoren, die Wert auf Qualität und Komfort legen. Nehmen Sie Kontakt auf, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese eindrucksvolle Immobilie persönlich vorzustellen.

??????? ?????????: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

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

2005

-Heizung

-Dach

-Fenster

2024

-Innenausbau

-Sanitär, Wasserleitungen sowie Abwasser neu

-Enthärtungsanlage

- Neue Elektroinstallation mit neuem Schaltschrank

-komplett Gewebespachtel mit 1,5mm Putz

-Böden verstärkt und aufwendig niveliert und geschliffen für den Klebevinyl

-Türen Neu

-Dachboden ausbau

-Haus von außen gestrichen sowie neuer Sockelputz rumherum

-Terrasse ebenerdig gemacht

-Zaun zum Nachbar neu

-Terrassenüberdachung vorbereitet mit Balken

-Eingangstür und Schuppentür erneuert

??????? ???????: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

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

Lagebeschreibung für das Immobilienexposé – Heidenheim an der Brenz, Kastorstraße
Heidenheim an der Brenz – Stadtportrait Heidenheim an der Brenz ist eine moderne
Kreisstadt in Baden-Württemberg mit rund 50.000 Einwohnern. Sie liegt malerisch an der
Grenze zu Bayern und ist von einer reizvollen Landschaft aus Hügeln, Wäldern und der
Brenz geprägt. Die Stadt ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität, ein breites
Freizeitangebot sowie eine starke wirtschaftliche und industrielle Basis. Besonders
prägend für Heidenheim sind das imposante Schloss Hellenstein, die Heidenheimer
Opernfestspiele und der traditionsreiche Fußballverein 1. FC Heidenheim. Die Stadt
bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, medizinischer
Versorgung und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Die Verkehrsanbindung ist durch die
Nähe zur A7 sowie den gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr optimal, was Pendler
und Familien gleichermaßen schätzen. Lage und Umgebung – Kastorstraße in
Heidenheim Die Kastorstraße befindet sich in einer zentralen Lage von Heidenheim, nur
wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. Sie zeichnet sich durch ihre ruhige
Wohnatmosphäre in Kombination mit einer hervorragenden Anbindung an öffentliche
Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen aus. Infrastruktur und
Verkehrsanbindung: •Das Stadtzentrum ist nur ca. 560 Meter entfernt und bequem zu
Fuß erreichbar. •Die nächste Bushaltestelle „Heidenheim City-Parkhaus“ ist nur etwa 110
Meter entfernt. •Der Hauptbahnhof Heidenheim liegt ca. 530 Meter entfernt und bietet
schnelle Verbindungen in die Region. •Die Autobahn A7 (Anschlussstelle Heidenheim) ist
in etwa 10 Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an Ulm, Stuttgart
oder München. Einkaufen und Nahversorgung: •Zahlreiche Supermärkte, Einzelhändler
und Dienstleister sind im nahegelegenen Stadtzentrum vorhanden. •Eine Apotheke ist
nur ca. 90 Meter entfernt, ebenso gibt es Ärzte und Fachärzte in der näheren Umgebung.
Bildung und Kinderbetreuung: •Der Kindergarten Albert-Schweitzer-Straße liegt in etwa
730 Metern Entfernung. •Die Bergschule Heidenheim ist nur 80 Meter entfernt und bietet
eine wohnortnahe Bildungsmöglichkeit. •Heidenheim verfügt über ein breites Angebot an
Schulen, darunter das Schlossgymnasium, die Fachhochschule Heidenheim sowie
verschiedene Berufsschulen. Freizeit und Erholung: •In der Umgebung gibt es zahlreiche
Parks, Spielplätze und Grünflächen, die zum Entspannen einladen. •Das Schloss
Hellenstein mit seinem weitläufigen Schlosspark bietet einen herrlichen Blick über die
Stadt und ist ein beliebtes Ausflugsziel. •Sportbegeisterte profitieren von den
nahegelegenen Sportanlagen, Fitnessstudios und Wanderwegen. •Das bekannte
HellensteinBad Aquarena mit Hallen- und Freibad ist nur wenige Minuten entfernt. Fazit
Die Kastorstraße in Heidenheim an der Brenz vereint eine ruhige und attraktive
Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Nähe zum Stadtzentrum, die sehr

gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die vielfältigen Freizeit- und Bildungseinrichtungen machen diesen Standort ideal für Familien, Berufstätige und Senioren. Dank der charmanten Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung bietet Heidenheim insgesamt eine hohe Lebensqualität und ist ein gefragter Wohnort in der Region.

??????? ?????????: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 316.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1902. Die Energieeffizienzklasse ist H.

???????? ??????????: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

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

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

Alexander Zipper

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com