

Heiningen

# Beeindruckendes Haus mit Pool in einzigartiger Aussichtslage

VP azonosító: 24120018



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

VÉTELÁR: 895.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 225,15 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7.5 • FÖLDTERÜLET: 1.099 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen

## Áttekintés

VP azonosító	24120018	Vételár	895.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 225,15 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	7.5	Modernizálás / Felújítás	2023
Hálósobák	4	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?ített
FÜRD?SZOBÁK	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
ÉPÍTÉS ÉVE	1969	Hasznos terület	ca. 56 m <sup>2</sup>
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	22.06.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	127.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D

VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen

## Az ingatlan



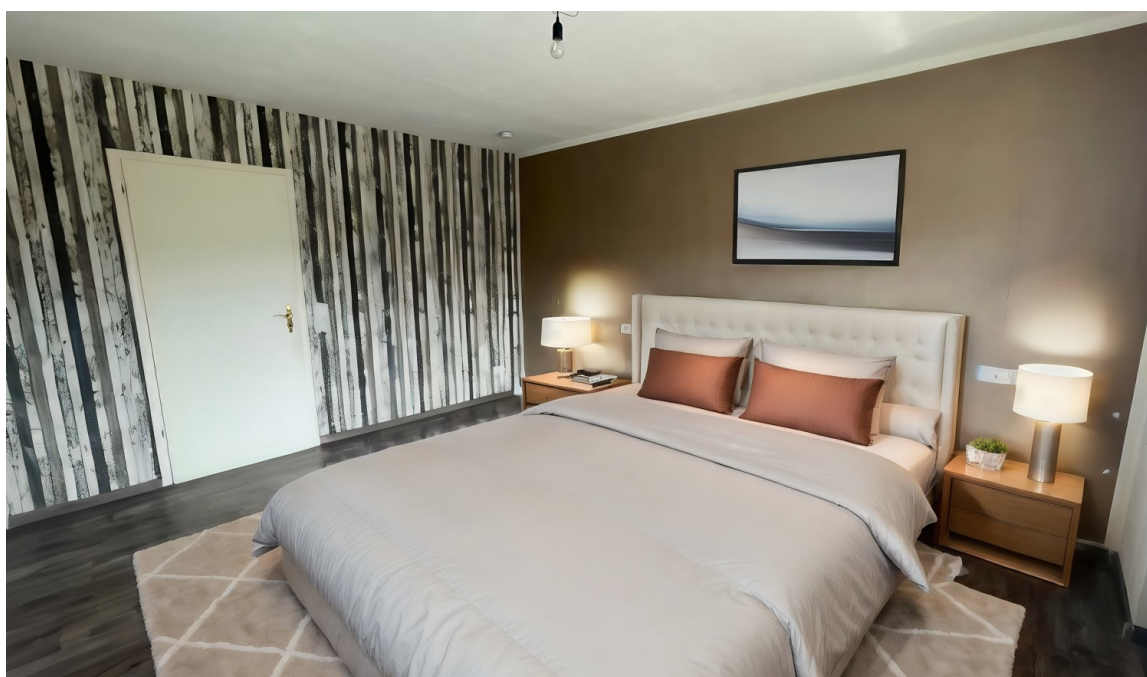
VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen

## Az ingatlan





VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen

## Az ingatlan



VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen

## Az els? benyomás

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 1969 wurde zwischen 2016-2023 umfassend modernisiert und präsentiert sich in einem gehobenen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 225m<sup>2</sup>, wovon sich ca. 164m<sup>2</sup>, komfortabel auf einer Ebene im EG befinden, und einer großzügigen Grundstücksfläche von 1.099m<sup>2</sup>, bietet diese Immobilie viel Platz und Komfort für eine Familie. Im UG sind zusätzlich 2 Zimmer und ein Bad vorhanden, welche durch den separaten Zugang auch als Einliegerwohnung vermietet werden kann. Das OG ist noch nicht ausgebaut. Dank dieser Ausbaureserve im Obergeschoss besteht zudem die Möglichkeit, den Wohnraum nach den eigenen Bedürfnissen um ca. 80m<sup>2</sup>, zu erweitern. Hier wurden bereits Pläne erstellt, und Vorbereitungen in Form der Dachdämmung und dem Verlegen der benötigten Leitungen getroffen. Der im OG befindliche Balkon bietet einen überragenden Weitblick. Das Haus verfügt über insgesamt 7,5 Zimmer, darunter 4-5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Eine Sauna im UG lädt zum Entspannen ein und sorgt für zusätzlichen Komfort. Ein ca. 15qm beheizter Hobbyraum im UG kann individuell genutzt werden. Das Elternschlafzimmer, die beiden Kinderzimmer sowie das Büro befinden sich im Erdgeschoss, ebenso wie das Tageslichtbad mit Badewanne, begehbare Dusche, Doppelwaschtisch und WC. Des Weiteren befindet sich im EG auch die moderne, offene Küche, die harmonisch in den sehr großen Wohn-Essbereich übergeht und so ein offenes und einladendes Ambiente geschaffen wird. Der Kamin sorgt ebenfalls für eine gemütliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich kommen Sie auf die überdachte Terrasse und den angrenzenden Außenbereich. Ein Highlight ist der mit einer Luft-Wärme-Pumpe beheizbare Pool mit Außendusche und der große Garten. Dieser lädt zum Entspannen und Erholen ein und bietet auch für Kinder noch genügend Platz zum Spielen. Ein Gartenhaus und ein großer, von außen zu erreichender Kellerraum für die Gartengeräte, ist ebenfalls vorhanden. Eine Doppelgarage und zusätzliche Parkmöglichkeiten im Hof, runden das Angebot ab. Da das Haus leer steht, haben wir in der Bildergalerie eine beispielhafte Möblierung eingefügt.

VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen

## Részletes felszereltség

- Wohn-Esszimmer mit hellen Fliesen
- in den Schlafräumen und dem Büro wurde Laminat verlegt
- Moderne offene Küche
- helles und modernes Tageslichtbad
- einladender Eingangsbereich mit Gäste WC
- beheizter Außenpool
- Großer Garten und Terrasse
- Sauna
- Doppelgarage
- Ausbaureserve im OG

Insgesamt überzeugt diese Immobilie durch ihre moderne Ausstattung, die gehobene Qualität und die idyllische Lage. Am Feldrand gelegen haben Sie hier viel Privatsphäre. Ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Familien, die auf der Suche nach einem modernen Zuhause in ruhiger Umgebung sind.

**VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen**

## Minden a helyszínr?!

Das Haus liegt am Feldrand Richtung Göppingen direkt vor der Natur. Vom Garten aus haben Sie einen sensationellen Blick auf die drei Kaiserberge und auch zum Fuchseck. Die Infrastruktur von Heiningen ist sehr gut: Bäcker Metzger, Discounter, Apotheke, Post und eine Tankstelle sind vorhanden. Ebenso Kindergärten und ein Grundschule. Das Vereinsleben wird hier im Ort groß geschrieben, sei es Sport- oder Musikverein. Ein Hallenbad ist ebenfalls vorhanden. Göppingen ist nur wenige Autominuten entfernt und bietet zahlreiche weitere Angebote. Heiningen ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, und die B10 ermöglichen eine schnelle Verbindung nach Stuttgart und Ulm. Auf der A8 sind Sie ebenfalls in nur 10 Minuten Autominuten. Die idyllische Lage am Fuße der Schwäbischen Alb lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 127.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist D.



VP azonosító: 24120018 - 73092 Heiningen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Marcus Rippler

---

Lorcher Straße 17 Göppingen  
E-Mail: [goeppingen@von-poll.com](mailto:goeppingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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