

Heiningen

# Beeindruckendes Haus mit Pool in einzigartiger Aussichtslage

Número da propriedade: 24120018



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

PREÇO DE COMPRA: 925.000 EUR • ÁREA: ca. 225,15 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7.5 • ÁREA DO TERRENO: 1.099 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen

## Numa vista geral

Número da propriedade	24120018	Preço de compra	925.000 EUR
Área	ca. 225,15 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	7.5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 56 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1969		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	127.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	22.06.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen

## O imóvel





Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen

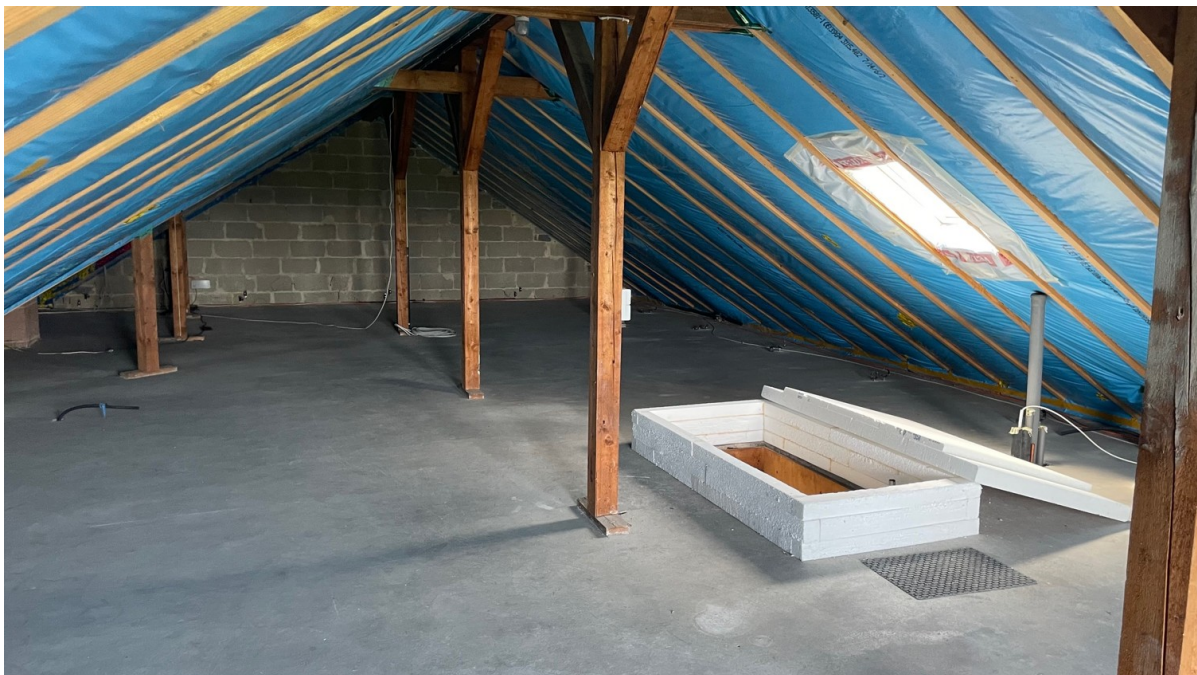
## O imóvel





Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen

## O imóvel



Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen

## Detalhes do equipamento

- 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.

**Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 24120018 - 73092 Heiningen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)