

Heidenheim

# Funktionales Haus mit großzügigem Grundstück und optimaler Raumaufteilung.

Número da propriedade: 24247031



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

PREÇO DE COMPRA: 150.000 EUR • ÁREA: ca. 135 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 604 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24247031 - 91719 Heidenheim

- 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: 24247031 - 91719 Heidenheim

## Numa vista geral

|                       |                        |                             |   |
|-----------------------|------------------------|-----------------------------|---|
| Número da propriedade | 24247031               | Preço de compra             | 150.000 EUR   |
| Área                  | ca. 135 m <sup>2</sup> | Natureza                    |   |
| Forma do telhado      | Telhado de sela        | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Disponibilidade       | 17.10.2024             | Tipo de construção          | Sólido  |
| Quartos               | 5                      | Área útil                   | ca. 80 m <sup>2</sup>   |
| Quartos               | 4                      | Móveis                      | Terraço, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda      |
| Casas de banho        | 2                      |                             |   |
| Ano de construção     | 1965                   |                             |   |

Número da propriedade: 24247031 - 91719 Heidenheim

## Dados energéticos

|                                   |             |                          |                          |
|-----------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Fogão       | Certificado Energético   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | ELECTRICITY | Procura final de energia | 314.64 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 14.10.2034  | Classificação energética | H                        |
| Aquecimento                       | Elétrico    |                          |                          |

Número da propriedade: 24247031 - 91719 Heidenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24247031 - 91719 Heidenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24247031 - 91719 Heidenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24247031 - 91719 Heidenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24247031 - 91719 Heidenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24247031 - 91719 Heidenheim

## O imóvel



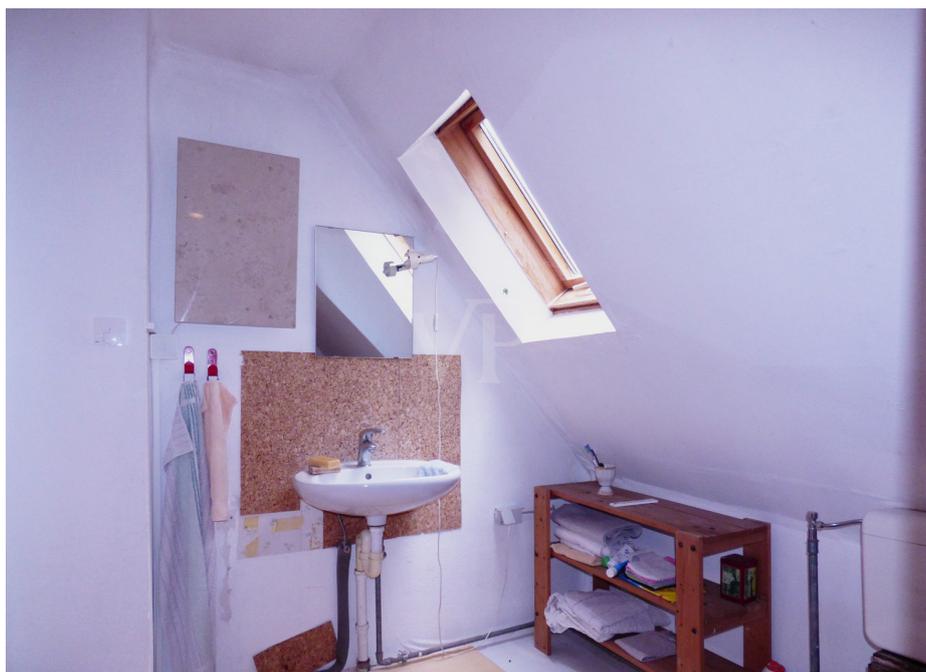
Número da propriedade: 24247031 - 91719 Heidenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24247031 - 91719 Heidenheim

## O imóvel



Número da propriedade: 24247031 - 91719 Heidenheim

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein vielseitig nutzbares Zweifamilienhaus in einer ruhigen Wohngegend. Das 1965 erbaute Haus bietet eine Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über eine großzügige Grundstücksfläche von ca. 604 m<sup>2</sup>. Es umfasst insgesamt fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, sowie zwei Badezimmer, und eignet sich damit ideal für Familien oder zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus.

Número da propriedade: 24247031 - 91719 Heidenheim

## Detalhes do equipamento

Der Wohnbereich besticht durch eine gelungene Raumaufteilung, die sowohl Privatsphäre als auch komfortables Wohnen ermöglicht. Das Erdgeschoss, welches ursprünglich als Lagerraum genutzt wurde, bietet vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten, etwa als Hobbyraum oder zusätzliche Wohnfläche. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Waschraum und eine Garage, die jedoch über keine direkte Zufahrt verfügt. Besonders erwähnenswert ist das Obergeschoss, welches über eine ansprechende Terrasse verfügt. Diese Ebene kann sowohl über die Terrasse als auch direkt über den Keller betreten werden. Hier finden Sie auch die Küche, ausgestattet mit einem funktionalen Wamslerherd, sowie den Wohnbereich, der durch einen traditionellen Kachelofen für behagliche Wärme sorgt. Ein Schlafraum ist ebenfalls vorhanden. Über das Treppenhaus ausserhalb der Wohnung kommen sie in den Keller sowie ins Dachgeschoss.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut und beherbergt drei Schlafzimmer sowie ein kleines Gästebad. Eines der Schlafzimmer verfügt zudem über einen kleinen Balkon, der einen zusätzlichen Rückzugsort im Freien bietet.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit die Möglichkeit, sie nach individuellen Vorstellungen zu gestalten und somit einen ganz eigenen Charme zu verleihen. Die Heizung erfolgt aktuell über eine Ofenheizung, ergänzt durch Strom-Marmorplatten, die eine alternative Wärmequelle darstellen.

Durch die Zwei-Eingangs-Option präsentiert sich das Gebäude als äußerst flexibel, womit sowohl eine getrennte Nutzung der Stockwerke als auch eine gemeinsame Bewirtschaftung problemlos möglich ist.

Die Lage des Hauses überzeugt durch eine ruhige Umgebung, die dennoch eine gute Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs und Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten bietet. Die nahegelegenen Grünflächen laden zu entspannenden Spaziergängen ein und erweitern den Lebensraum um eine natürliche Komponente.

Mit wenigen Informationen aus dem Staatsarchiv von 1965 stehen keine umfangreichen Unterlagen zur Verfügung, dennoch birgt dieses Haus das Potenzial, mit Engagement und kreativen Ideen zu einem äußerst attraktiven Wohnstandort umgestaltet zu werden.

Für Interessenten, die auf der Suche nach Gestaltungsfreiheit und großem Entwicklungspotenzial sind, bietet dieses Zweifamilienhaus eine perfekte Ausgangslage. Nutzen Sie die Chance, eine Besichtigung zu vereinbaren, um das volle Potenzial dieser Immobilie zu entdecken.

Número da propriedade: 24247031 - 91719 Heidenheim

## Tudo sobre a localização

Heidenheim ist ein Markt im mittelfränkischen Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen und der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Hahnenkamm.

Número da propriedade: 24247031 - 91719 Heidenheim

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.10.2034. Endenergiebedarf beträgt 314.64 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

Número da propriedade: 24247031 - 91719 Heidenheim

## Pessoa de contacto

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

Nora Thomas

---

Luitpoldstraße 24 Weißenburg na Baviera  
E-Mail: [gunzenhausen@von-poll.com](mailto:gunzenhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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