

Heidenheim an der Brenz

2-Familienhaus mit Balkon in ruhiger Lage von Heidenheim mit Potential

CODE DU BIEN: 26288003



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 440.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 687 m²

CODE DU BIEN: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26288003
Surface habitable	ca. 150 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1988
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	440.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	28.08.2027
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	172.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La propriété



CODE DU BIEN: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La propriété



CODE DU BIEN: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La propriété



CODE DU BIEN: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La propriété



CODE DU BIEN: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La propriété



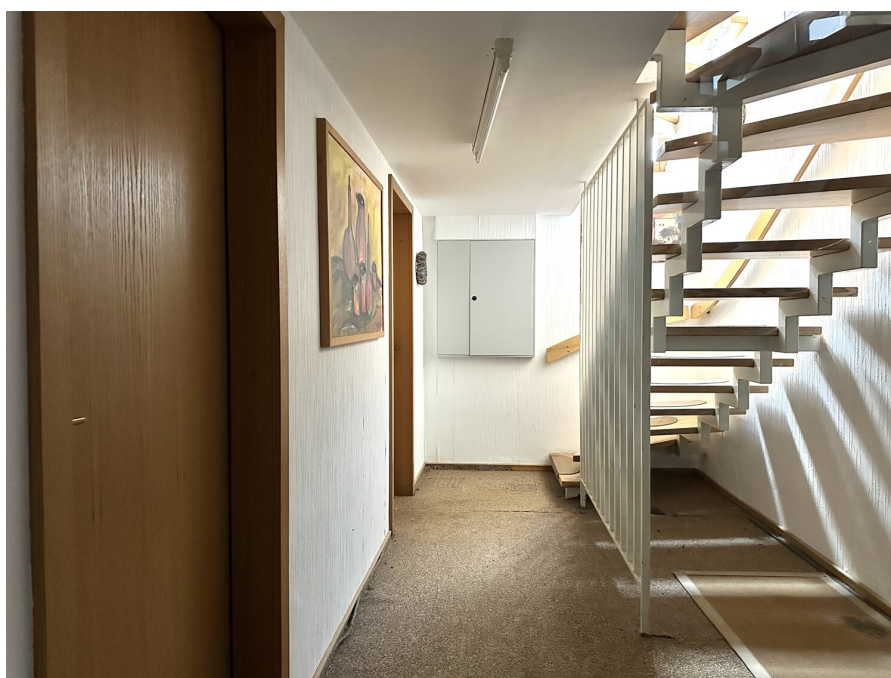
CODE DU BIEN: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La propriété



CODE DU BIEN: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La propriété



CODE DU BIEN: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

La propriété



CODE DU BIEN: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

Une première impression

Schon beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den einladenden Windfang, der als zentrale Verbindung zu den Räumen des Erdgeschosses dient. Von hier aus erreichen Sie die Hauptwohnung des Hauses, die mit einer angenehmen und durchdachten Raumaufteilung überzeugt. Rechts im Flur befindet sich zudem ein praktisches Gäste-WC.

Hier öffnet sich der Wohnbereich mit einer angenehmen und funktionalen Raumaufteilung. Die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und ist sinnvoll an den Essbereich angebunden. Von hier aus gelangen Sie in das großzügige und helle Wohnzimmer, das eine besonders gemütliche Atmosphäre schafft. Ein Highlight ist der große Balkon, der zum Entspannen einlädt und zusätzlichen Raum für erholsame Stunden im Freien bietet.

Auf dieser Ebene befinden sich außerdem die Räume der Wohnung: ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie das Badezimmer. Die Räume sind gut geschnitten und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familie oder auch ein Kinderzimmer.

Über die Treppe im Haus gelangen Sie in die Dachgeschosswohnung. Diese Etage bildet eine separate Wohneinheit und eignet sich ideal beispielsweise für Familienmitglieder oder auch zur Vermietung. Mittelpunkt ist hier der offene Wohn- und Essbereich mit integrierter Küche. Ergänzt wird die Wohnung durch ein Balkon der zum Westen ausgerichtet ist und ein Badezimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich als Schlaf- oder Kinderzimmer nutzen lassen.

Im Untergeschoss stehen zusätzliche Nutzflächen zur Verfügung. Hier befinden sich zwei Kellerräume, ein Wirtschaftsraum sowie der Heizungsraum – perfekt als Stauräume oder auch als eine Waschküche.

Abgerundet wird das Angebot durch den großzügigen Gartenbereich, der viel Platz zum Entspannen, Spielen oder für gesellige Stunden im Freien bietet. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen sowie zwei weitere Stellplätze zur Verfügung, sodass auch für Besucher ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden sind.

Die Immobilie überzeugt durch ihre flexibel nutzbare Raumaufteilung und eignet sich ideal für Familien, die großzügigen Wohnraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten schätzen.

Besichtigungstermine können nach Vorlage eines Bonitätsnachweis vereinbart werden. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

Détails des commodités

- Alle Fenster isolierverglast mit Kipp- und Drehbeschlägen
- Rolläden mit Gurtband
- Gaszentralheizung
- 2 Einzelgaragen
- 2 Stellplätze
- Balkon im DG und EG
- Bad
- Gäste-WC
- Einbauküche im DG
- Garten
- Wirtschaftsraum

CODE DU BIEN: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet im Stadtteil Heidenheim. Die Umgebung ist überwiegend von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt und bietet eine angenehme, familienfreundliche Wohnatmosphäre.

Der Standort verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte sowie gastronomische Angebote befinden sich in kurzer Entfernung und sind teilweise auch bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Auch Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen sind im näheren Umfeld vorhanden, wodurch sich die Lage besonders für Familien eignet.

Die Heidenheimer Innenstadt mit weiteren Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten, die zu Spaziergängen, Jogging oder Fahrradtouren einladen.

Über die nahegelegenen Bundesstraßen sowie die Autobahn A7 besteht eine gute regionale Verkehrsanbindung in Richtung Ulm, Aalen und Stuttgart, wodurch auch Pendler von der Lage profitieren.

CODE DU BIEN: 26288003 - 89522 Heidenheim an der Brenz

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

E-Mail: aalen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com