Heidenheim / Hohentrüdingen

Completely renovated multi-generational house with many possibilities

Property ID: 25247004



PURCHASE PRICE: 749.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 200 m^2 • ROOMS: 8.5 • LAND AREA: 886 m^2

Property ID: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

At a glance

Property ID	25247004
Living Space	ca. 200 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8.5
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1966

Purchase Price	749.000 EUR
House	Multi-occupancy house / multi-family home
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Energy Data

Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	03.09.2035
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	158.71 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

The property

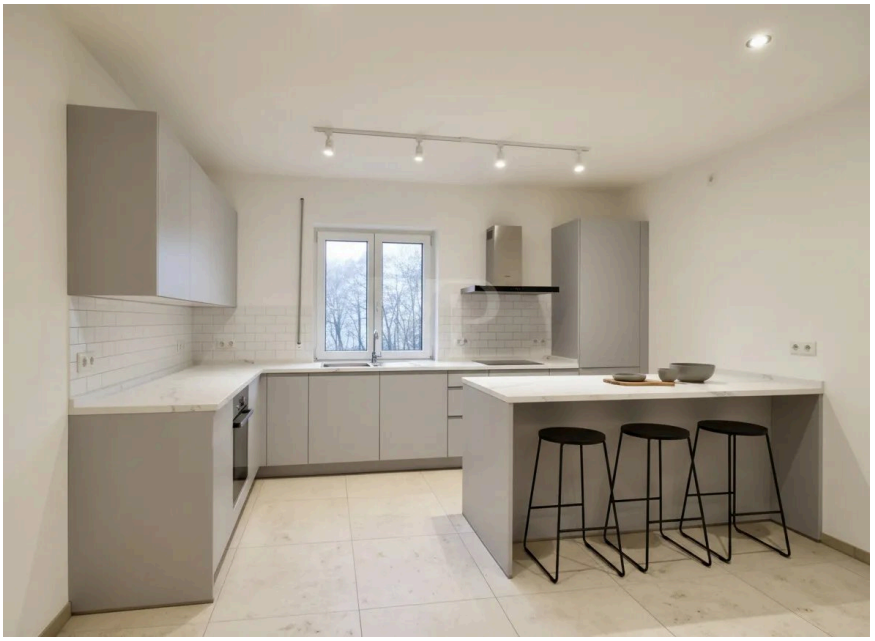




Property ID: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

The property





Property ID: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

The property





Property ID: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

The property





Property ID: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

The property





Property ID: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

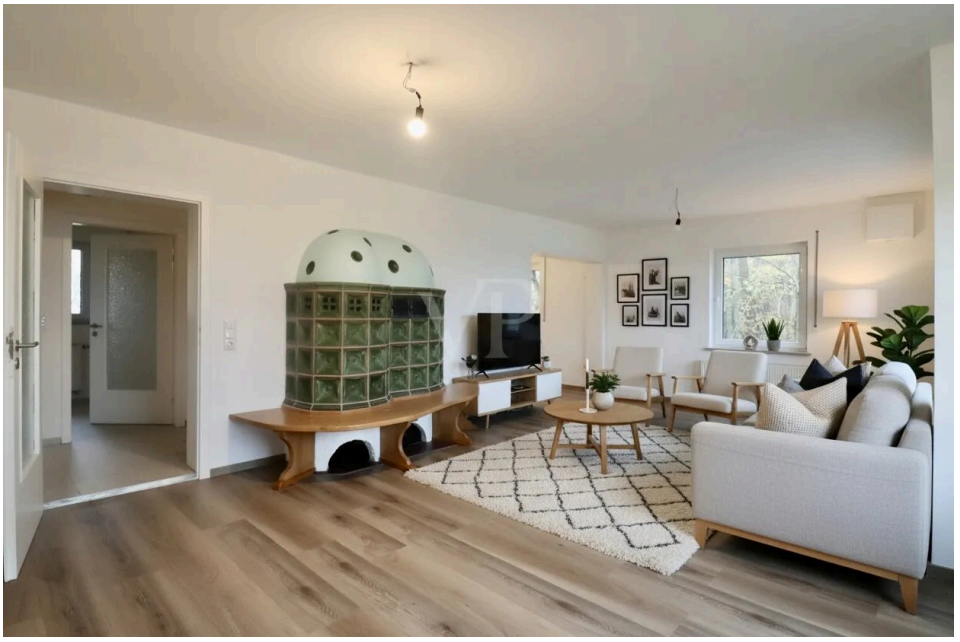
The property





Property ID: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

The property





Property ID: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

The property





Property ID: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

The property





Property ID: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

The property





Property ID: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

The property





Property ID: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

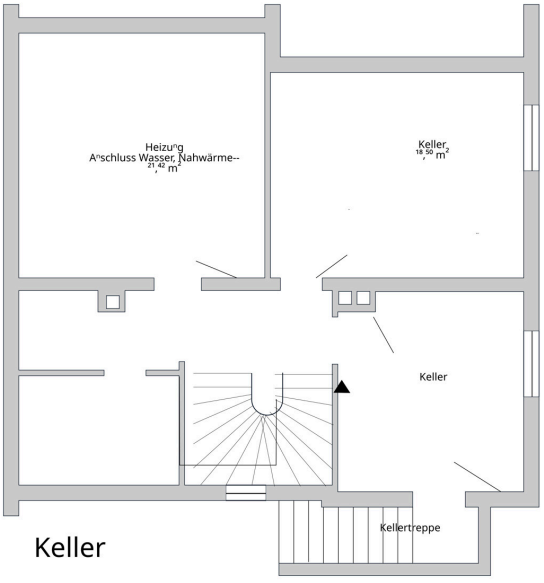
The property





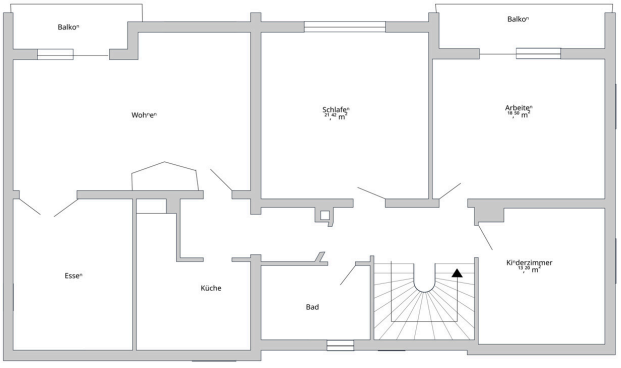
Property ID: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Floor plans

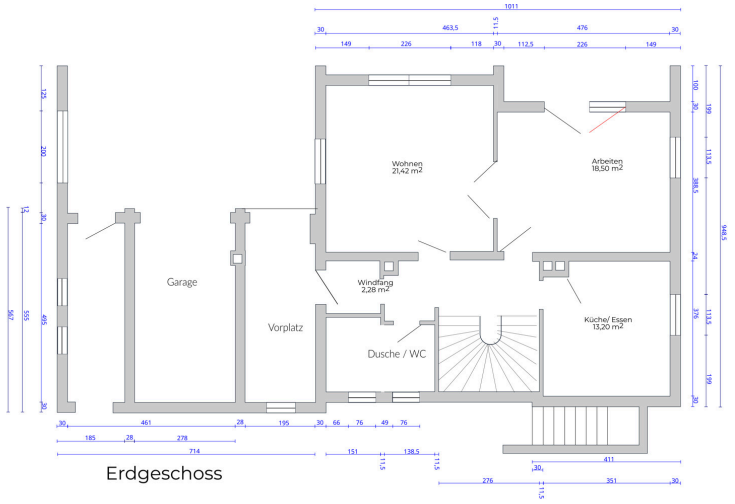


Keller

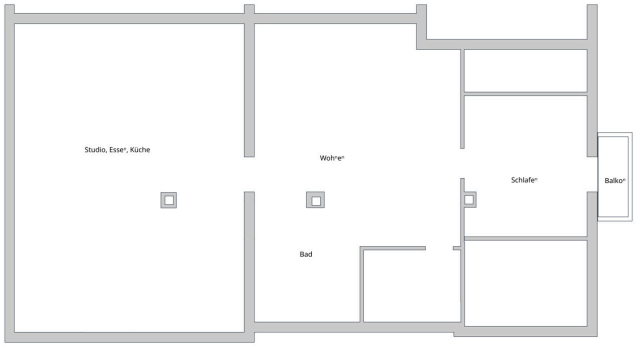




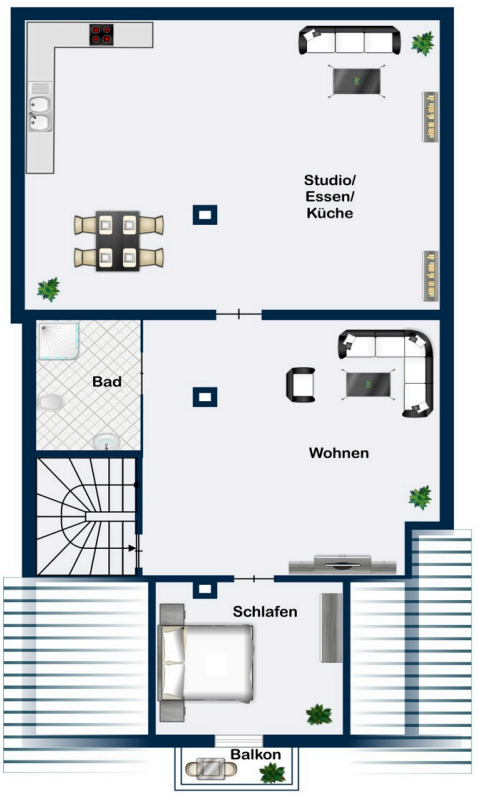
Obergeschoss



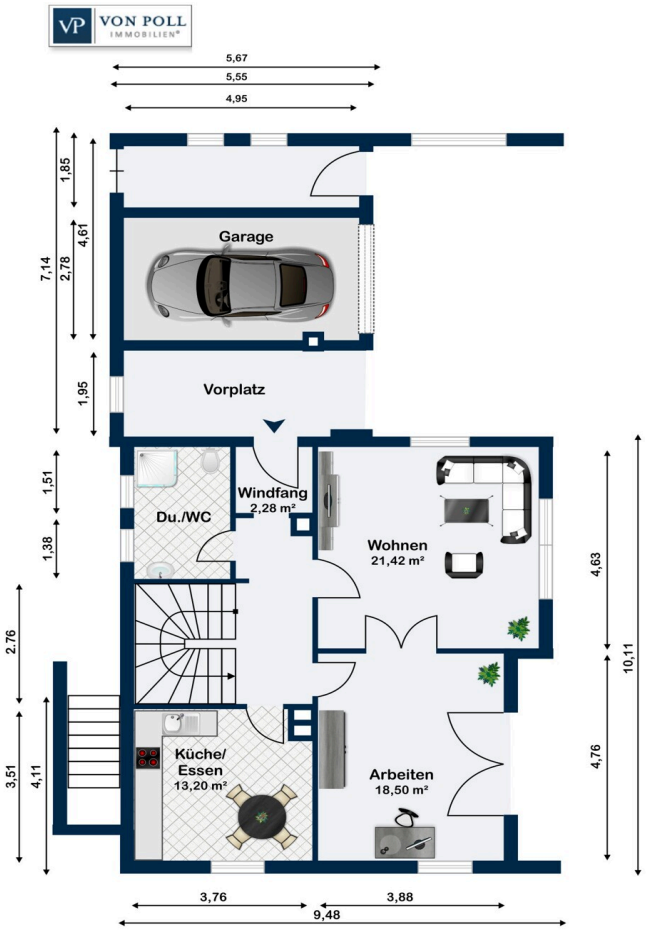
Erdgeschoss



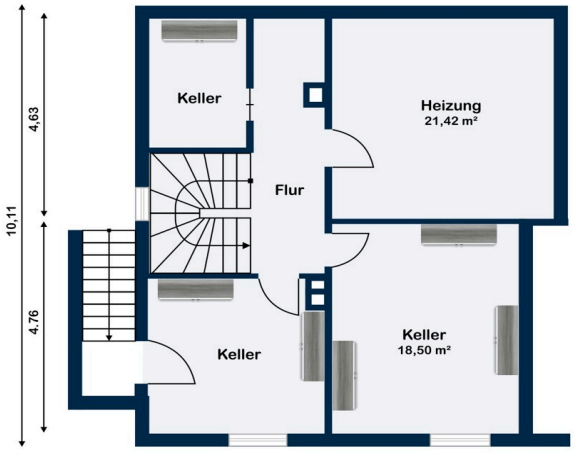
Dachgeschoss



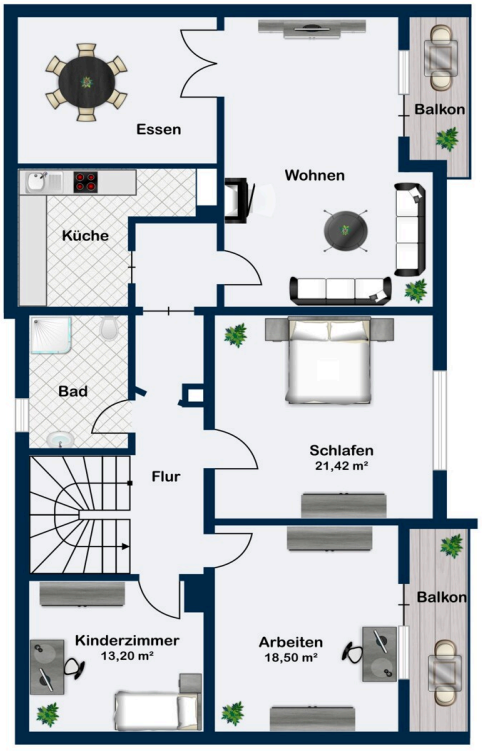
Dachgeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss



Obergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

A first impression

Willkommen in einem Haus, ein Ort, an dem Generationen zusammenkommen. Dieses charmante, von Grund auf kernsanierte Mehrgenerationenhaus vereint zeitgemäßen Wohnkomfort mit großzügigem Raumangebot und solider Bausubstanz. Das ursprüngliche Gebäude aus dem Jahr 1965 wurde 1975 durch einen Anbau erweitert und zwischen 2023 und 2025 umfassend modernisiert – inklusive neuer Haustechnik, Leitungen, Heizung und hochwertiger Oberflächen.
Aktuell bietet das Haus zwei bezugsfertige Wohneinheiten mit der Möglichkeit, das Dachgeschoss zu einer dritten Wohnung auszubauen. Damit eignet sich die Immobilie ideal für mehrere Generationen, Wohnen & Arbeiten unter einem Dach oder als renditestarkes Mehrfamilienhaus.

Erdgeschoss
Die gemütliche Erdgeschosswohnung überzeugt mit einem hellen Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, einem Schlafzimmer, einer Küche mit Essbereich sowie einem modern gestalteten Badezimmer.

Obergeschoss
Hier befindet sich eine großzügige Hauptwohnung mit viel Platz für die ganze Familie: Eine voll ausgestattete Küche, ein Kinderzimmer, ein Arbeitszimmer mit Balkon, ein Schlafzimmer, ein geräumiges Wohnzimmer mit Balkon und ein Esszimmer mit traditionellem Kachelofen schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre.

Dachgeschoss
Das ausgebaute Dachgeschoss bietet drei große Räume, die sich flexibel als zusätzliche Wohnfläche, Gästebereich oder Hobbybereich gestalten lassen.

Keller & Technik
Das Haus ist voll unterkellert und bietet viel Stauraum sowie Platz für Haustechnik und Lagerflächen. Die moderne Nahwärmeheizung, ein Glasfaseranschluss und eine Photovoltaikanlage sorgen für niedrige Energiekosten und eine zukunftssichere Ausstattung.

Property ID: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Details of amenities

- Kernsanierung 2023–2025
- Zwei Wohneinheiten, Dachgeschoss zur dritten Wohnung ausbaubar
- Drei Balkone und eine Terrasse
- Kachelofen im Obergeschoss
- Photovoltaikanlage & Nahwärme
- Glasfaseranschluss für moderne Kommunikation
- Dreifach verglaste Fenster
- Außendämmung, Dachdämmung
- Wasser- und Elektroinstallation neu
- Dampfsperre
- Garage
- Voll unterkellert
- Ideal für Familien & Generationenwohnen

Property ID: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

All about the location

Hohentrüdingen ist ein Gemeindeteil des Marktes Heidenheim im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen (Mittelfranken, Bayern).[3] Die Gemarkung Hohentrüdingen hat eine Fläche von 5,962 km². Sie ist in 828 Flurstücke aufgeteilt, die eine durchschnittliche Flurstücksfläche von 7200,19 m² haben.
Das Pfarrdorf liegt im Hahnenkamm in der Region Westmittelfranken bei Gunzenhausen zwischen Heidenheim im Nordosten und Westheim im Westen. Von der Kreisstraße WUG 29 zweigt in südwestlicher Richtung eine Gemeindeverbindungsstraße nach Hohentrüdingen ab, die weiter nach Westheim führt und dort in die Kreisstraße WUG 30 mündet.

Property ID: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 158.71 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Property ID: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Florian Wittmann

Marktplatz 9, 91710 Gunzenhausen
Tel.: +49 9831 - 88 35 12 7
E-Mail: gunzenhausen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com