Heidenheim / Hohentrüdingen

Πλήρως ανακαινισμένο σπίτι πολλαπλών γενεών με πολλές δυνατότητες

Αριθμός ακινήτου: 25247004



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 749.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 200 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 8.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 886 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25247004
Επιφάνεια	ca. 200 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	8.5
Κατάσταση του ακινήτου	4
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	1966

Τιμή αγοράς	749.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Έτος ανακαίνισης	2025
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έπιπλα	Βεράντα, Κήπος, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Αστικό δίκτυο θέρμανσης
Πηγή ενέργειας	Τηλε
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	03.09.2035
Πηγή ενέργειας	Αστικό δίκτυο θέρμανσης

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	158.71 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2015

Αριθμός ακινήτου: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Το ακίνητο

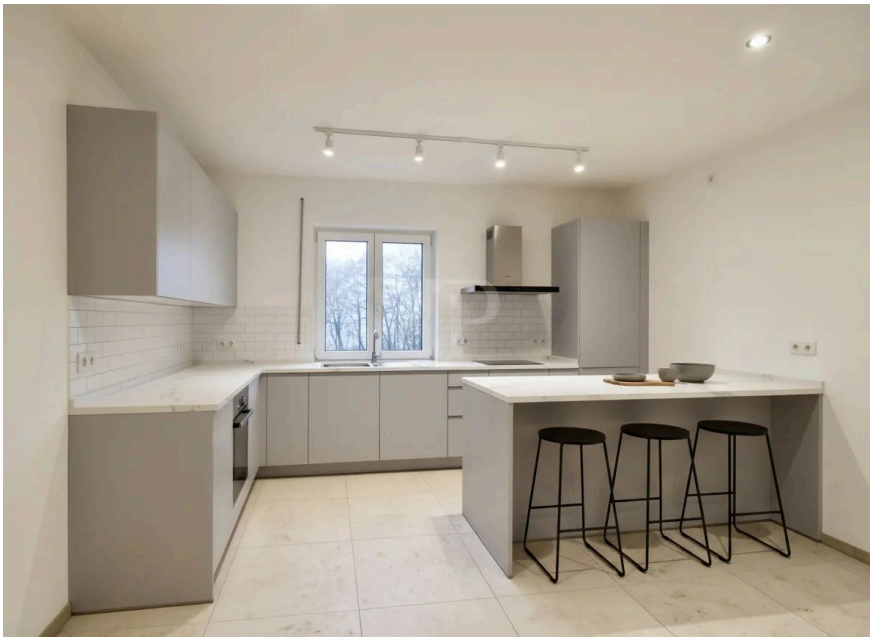




Αριθμός ακινήτου: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

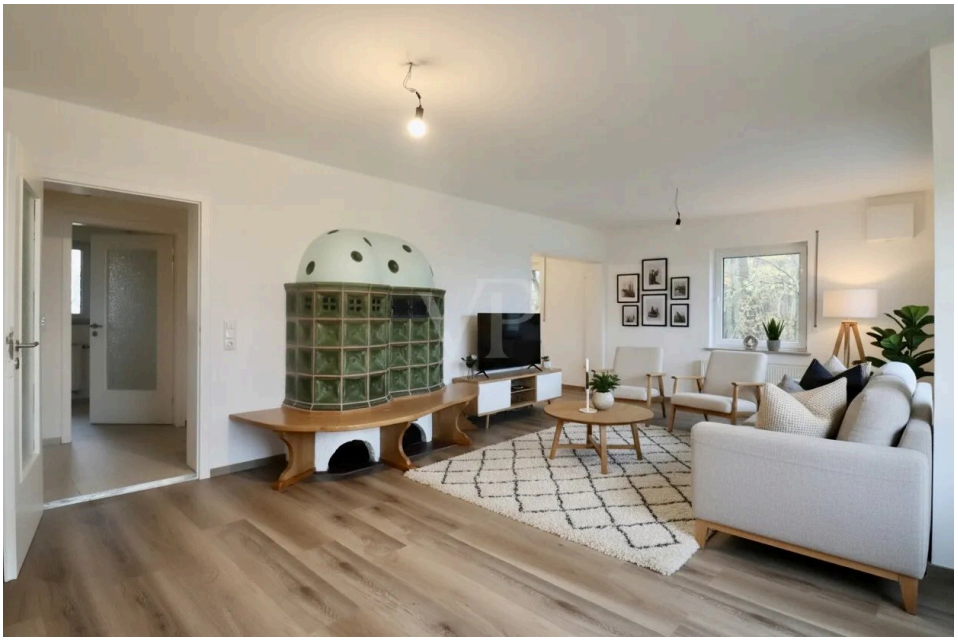
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

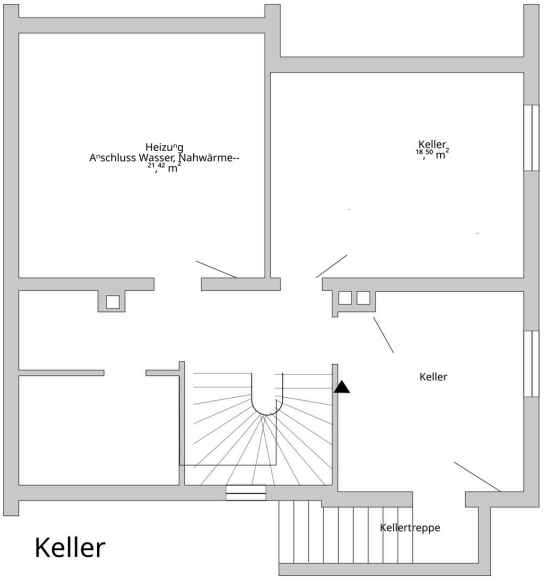
Το ακίνητο





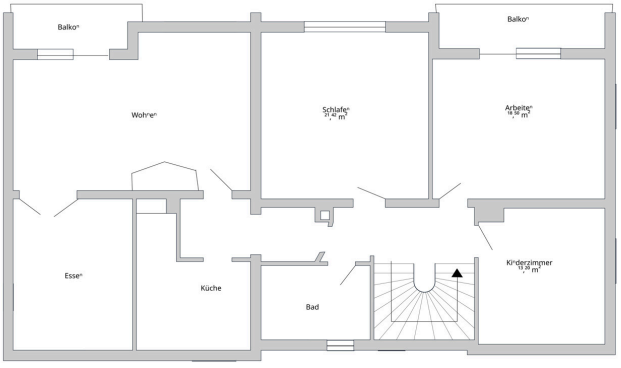
Αριθμός ακινήτου: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Κάτοψη

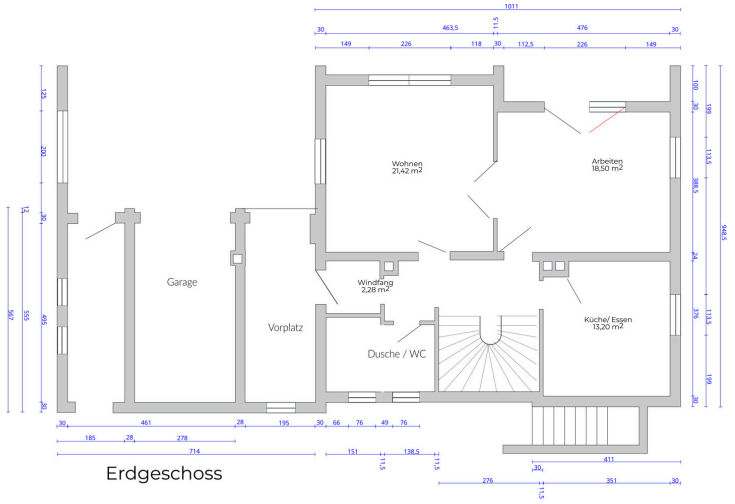


Keller

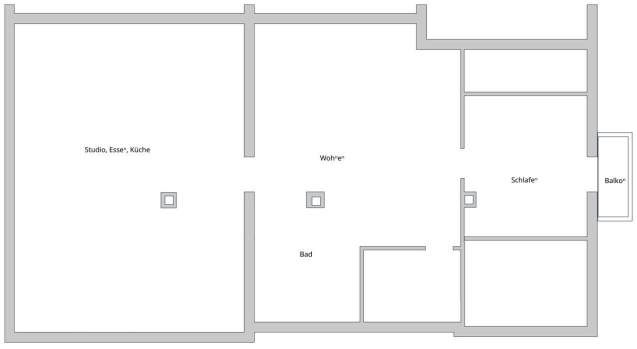




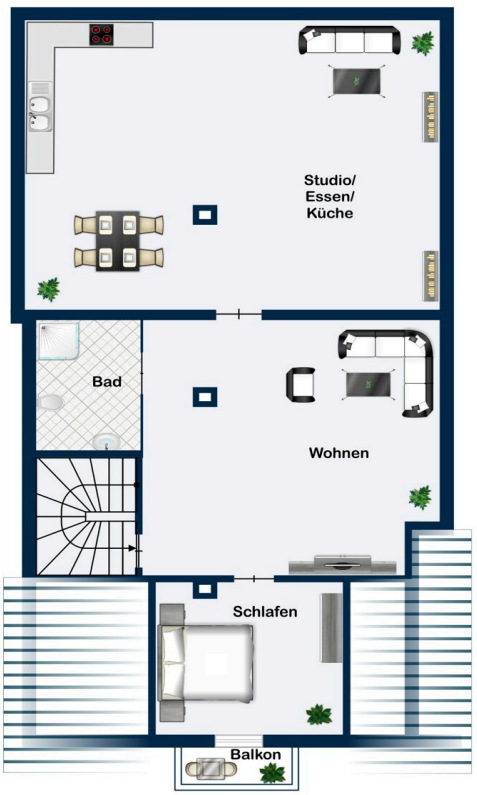
Obergeschoss



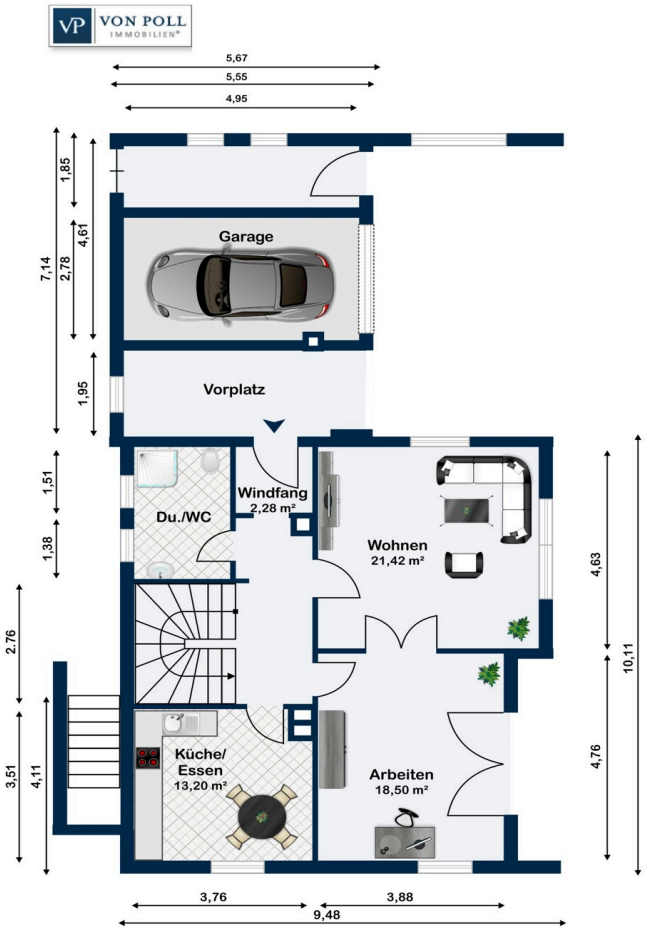
Erdgeschoss



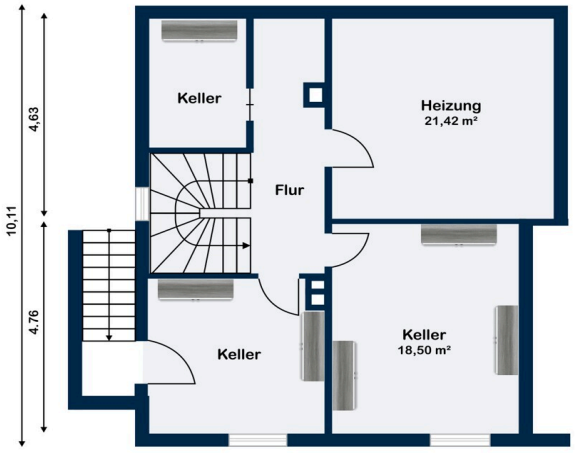
Dachgeschoss



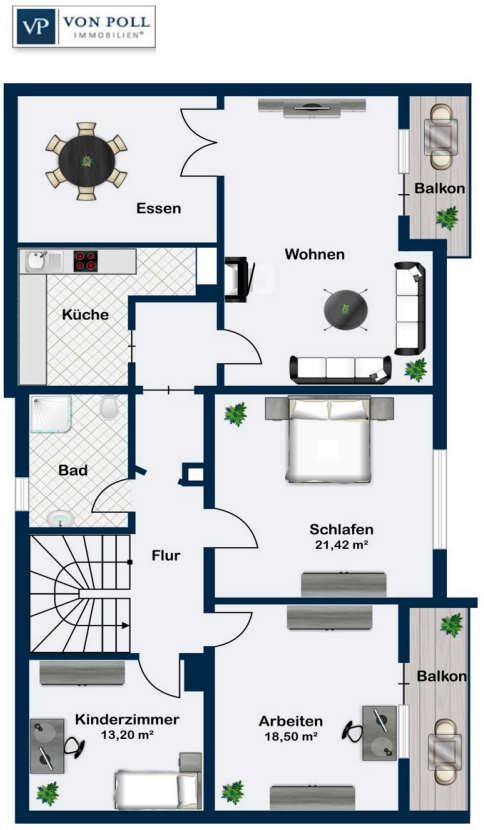
Dachgeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss



Obergeschoss

Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Μια πρώτη εντύπωση

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.

Αριθμός ακινήτου: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

Αριθμός ακινήτου: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Florian Wittmann

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com