Heidenheim / Hohentrüdingen

Kernsaniertes Mehrgenerationenhaus mit vielen Möglichkeiten

Objektnummer: 25247004



KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m² • ZIMMER: 8.5 • GRUNDSTÜCK: 886 m²

Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25247004
Wohnfläche	ca. 200 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1966

Kaufpreis	749.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fern
Energieausweis gültig bis	03.09.2035
Befeuerung	Fernwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	158.71 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Die Immobilie

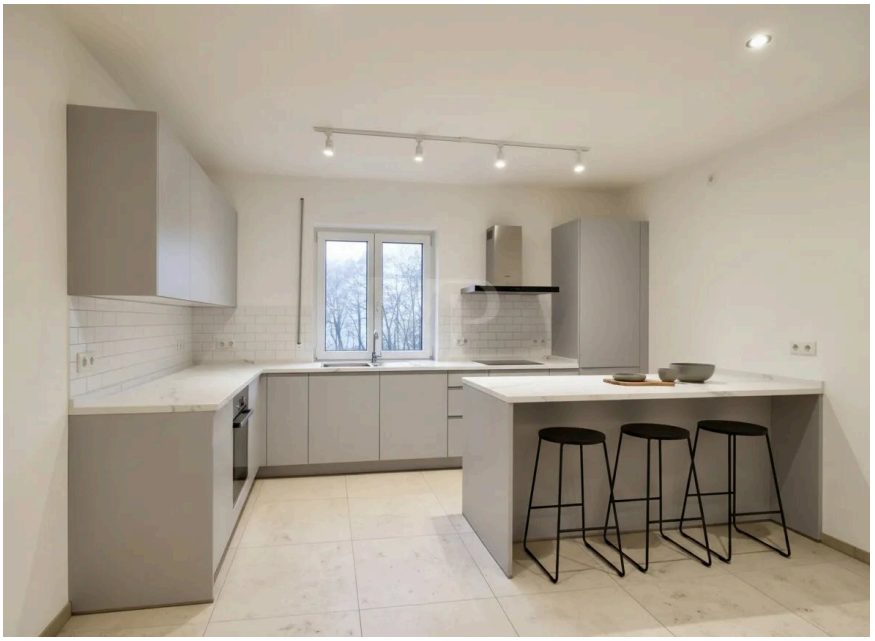




Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

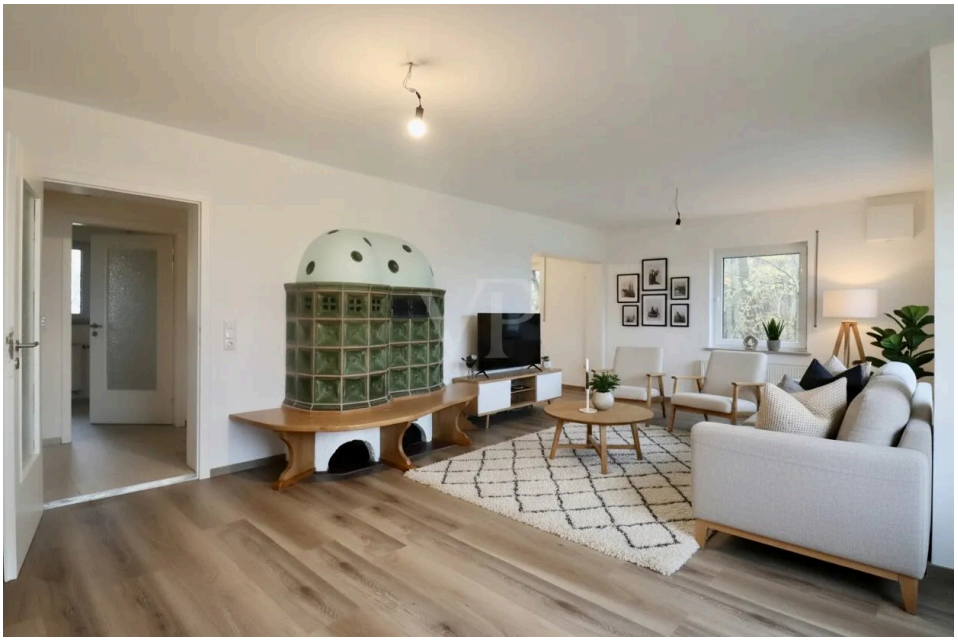
Die Immobilie





Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

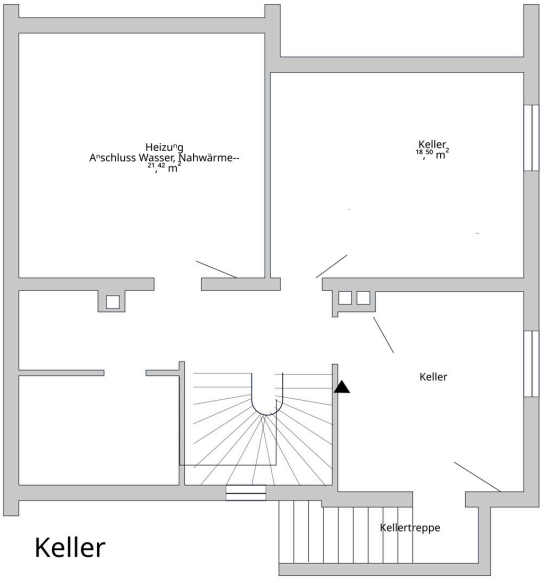
Die Immobilie





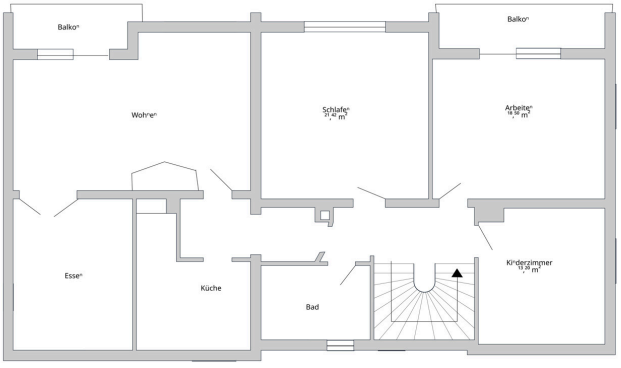
Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Grundrisse

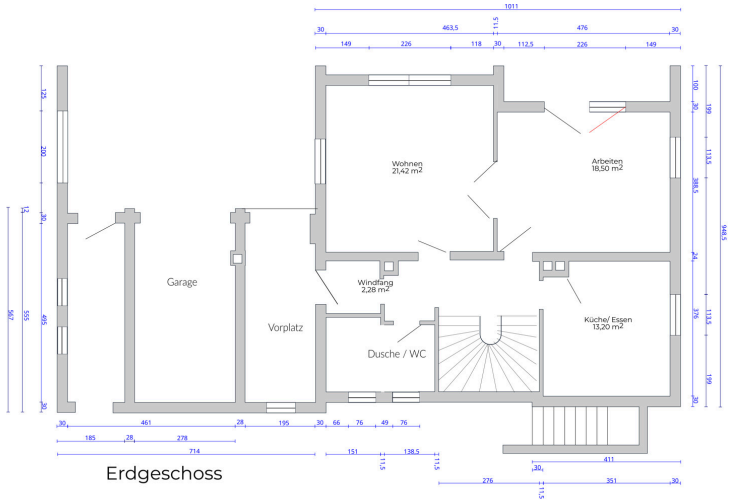


Keller

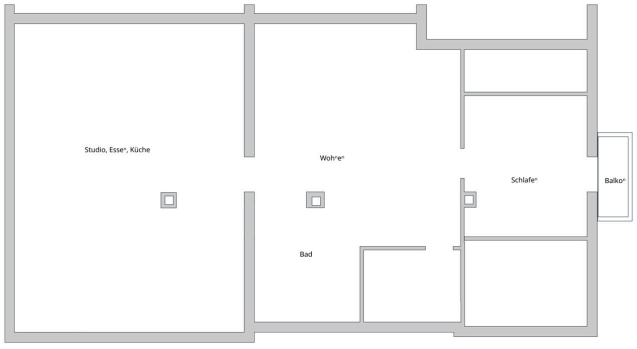




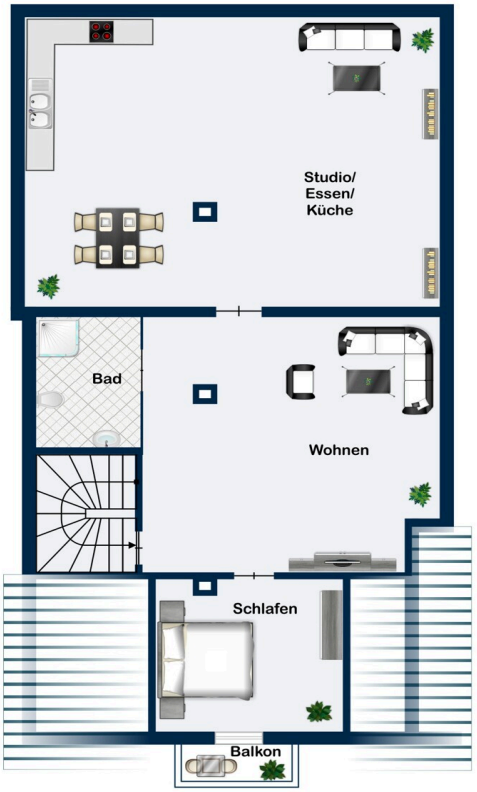
Obergeschoss



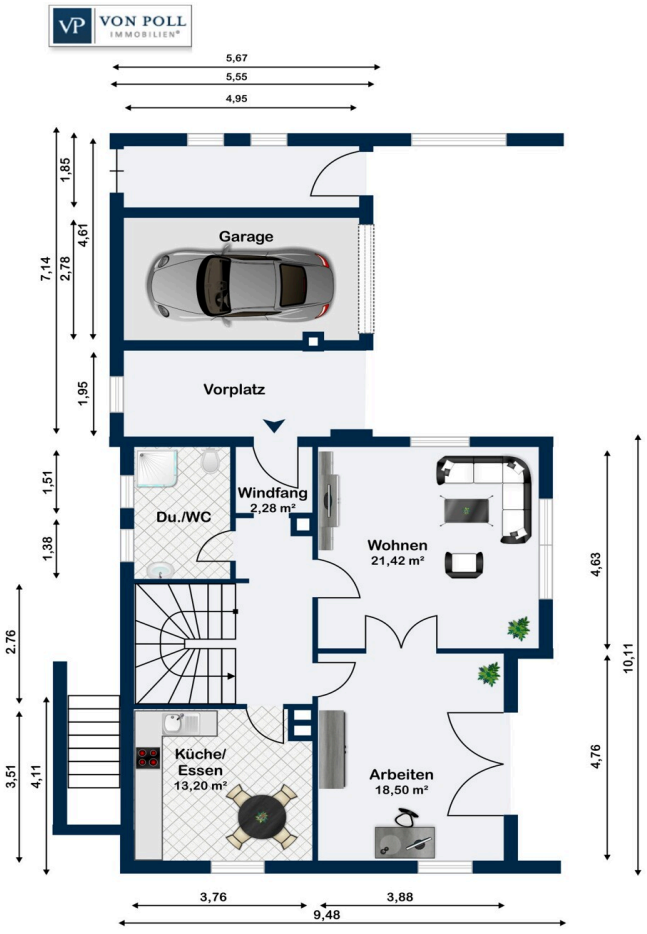
Erdgeschoss



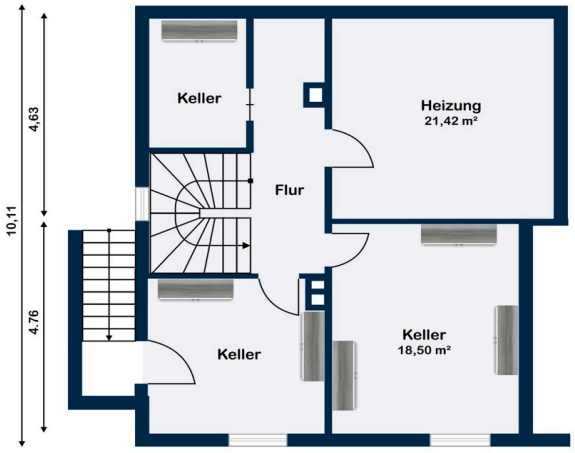
Dachgeschoss



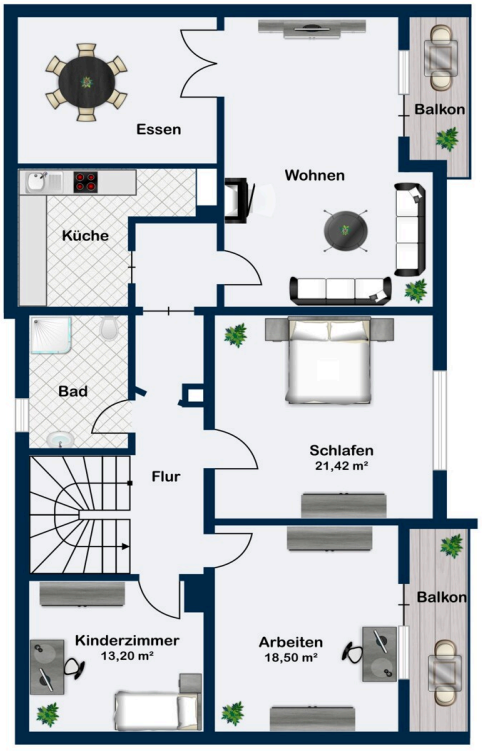
Dachgeschoss



Erdgeschoss



Kellergeschoss



Obergeschoss

Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25247004 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com