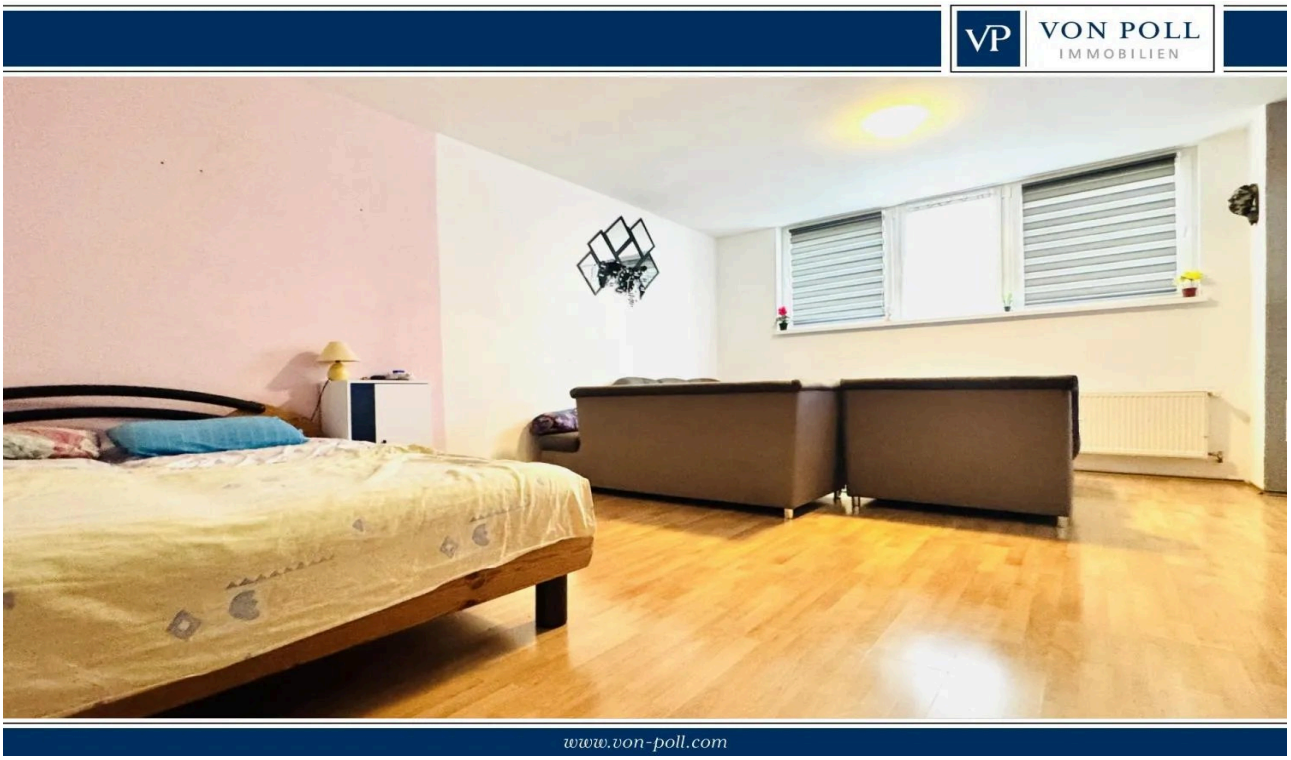
Heidenheim an der Brenz

Charmante Wohnung in zentraler Lage mit moderner Ausstattung

Objektnummer: 25288020



KAUFPREIS: 158.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50 m² • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 25288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz

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

Objektnummer: 25288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz

Auf einen Blick

Objektnummer	25288020
Wohnfläche	ca. 50 m²
Zimmer	1.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1954

Kaufpreis	158.000 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz

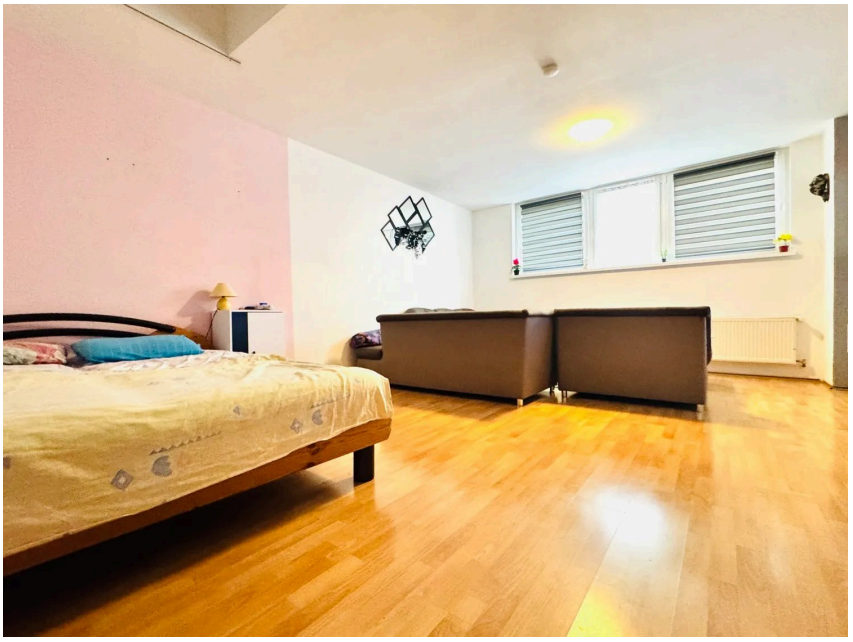
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	29.03.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	155.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 25288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz

Die Immobilie





Objektnummer: 25288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz

Die Immobilie





Objektnummer: 25288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz

Ein erster Eindruck

Charmante Wohnung in zentraler Lage mit moderner Ausstattung

Zum Verkauf steht eine modernisierte Wohnung in einer ansprechenden Wohnanlage. Diese Wohnung bietet auf ca. 50 m² Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept, das sich ideal für Singles oder Paare eignet, die Wert auf eine gute Raumaufteilung legen. Die letzte Modernisierung fand 2021 statt und umfasste umfassende Maßnahmen an Bodenbelägen, Malerarbeiten und Fliesenarbeiten, wodurch die Wohnung einen modernen und gepflegten Zustand erhielt.

Die Wohnung ist als 1,5-Zimmer-Appartement gestaltet, welches mit einer Zentralheizung ausgestattet ist, die für eine angenehme und gleichmäßige Wärmeverteilung sorgt. Die Wohnfläche verteilt sich auf einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich, der durch seine offene Gestaltung vielseitige Einrichtungsvarianten ermöglicht. Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten einen angenehmen Ausblick auf die Umgebung.

Das moderne Badezimmer ist mit hochwertigen Fliesen ausgestattet und bietet neben einer Dusche auch großzügigen Stauraum für Ihre Utensilien. Die Küche, die separat angeordnet ist, bietet genügend Platz für Küchenmöbel und elektrische Geräte, um den Kochalltag optimal zu gestalten.

Aufgrund der zentralen Lage der Wohnung profitieren die zukünftigen Bewohner von einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel sowie gastronomische Einrichtungen sind innerhalb weniger Minuten erreichbar. Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die Abwechslung zum Alltag bieten.

Ein weiteres Highlight der Immobilie sind die moderaten Nebenkosten, die die Wohnung auch aus wirtschaftlicher Sicht attraktiv machen. Die Wohnanlage selbst ist in einem gepflegten Zustand und verfügt über einen Aufzug, der die Etagen komfortabel erschließt.

Die Ausstattung der Wohnung ist als normal zu bezeichnen und bietet damit eine solide Basis, die jedoch auch Freiraum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten lässt.

Diese Wohnung ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant, da sie aufgrund ihrer Lage und Ausstattung eine beständige Nachfrage garantiert. Ein vorhandener Kellerraum rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Stauraum, der das Wohnerlebnis noch praktischer gestaltet.

Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen und weitere Details in Augenschein zu nehmen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese gut geschnittene Wohnung präsentieren zu dürfen.

Objektnummer: 25288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz

Ausstattung und Details

-ebenerdiger Zugang
-Fliesenbeläge
-Laminatboden
-Gasheizung, mit Brennwerttechnik
-seperate Abrechnung
-Isolierglasfenster
-sehr ruhige Lage

Objektnummer: 25288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in Schnaitheim, einem äußerst gefragten und familienfreundlichen Stadtteil von Heidenheim an der Brenz. Schnaitheim liegt im nördlichen Stadtgebiet und besticht durch seine naturnahe Umgebung, eine gute Infrastruktur und hohe Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind direkt vor Ort und meist fußläufig erreichbar. Auch die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind hervorragend – mit Bus und Bahn ist die Heidenheimer Innenstadt sowie der Hauptbahnhof schnell erreichbar. Die B19 und A7 sind nur wenige Fahrminuten entfernt und bieten eine optimale Anbindung an Ulm, Aalen oder Richtung Süden und Norden.

Die Umgebung zeichnet sich durch zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten aus: Spaziergänge im nahegelegenen Waldgebiet, Sportvereine, ein Freibad und ein aktives Vereinsleben machen Schnaitheim besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Dank der Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert zählt Schnaitheim zu den beliebtesten Wohngegenden in Heidenheim.

Objektnummer: 25288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.3.2031.
Endenergiebedarf beträgt 155.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.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: 25288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Zipper

Clichystraße 19, 89518 Heidenheim
Tel.: +49 7321 – 92 52 830
E-Mail: heidenheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com