Heidenheim / Hohentrüdingen

Gehoben ausgestattetes Einfamilienhaus mit großzügigem Wohnbereich und Garten

Objektnummer: 26247030



MIETPREIS: 1.950 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 500 m²

Objektnummer: 26247030 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

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

Objektnummer: 26247030 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26247030
Wohnfläche	ca. 150 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2023
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Mietpreis	1.950 EUR
Nebenkosten	150 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26247030 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Auf einen Blick: Energiedaten

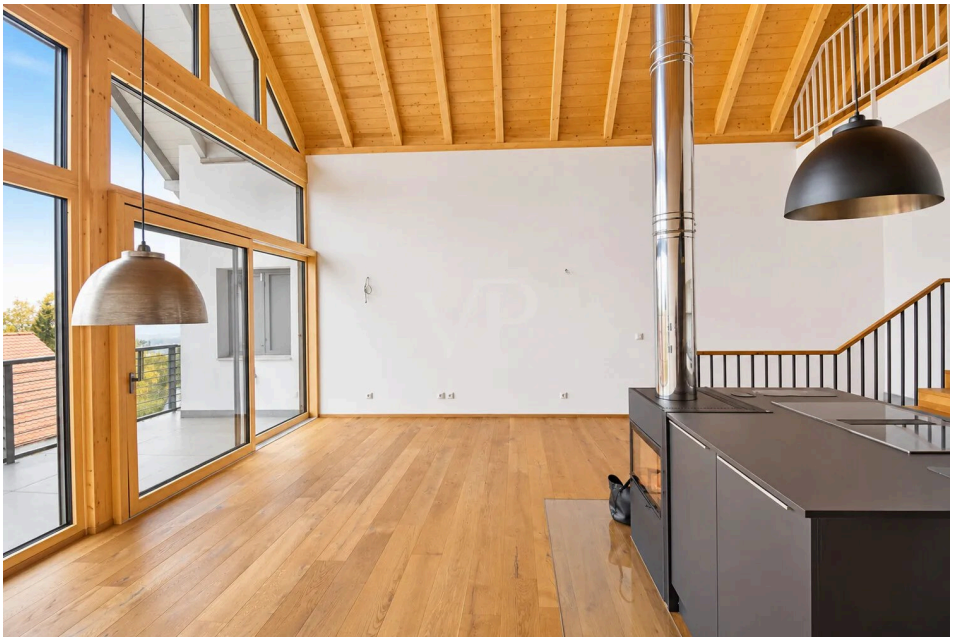
Wesentlicher Energieträger	Umweltwärme
Energieausweis gültig bis	20.09.2033
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	29 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26247030 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247030 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247030 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

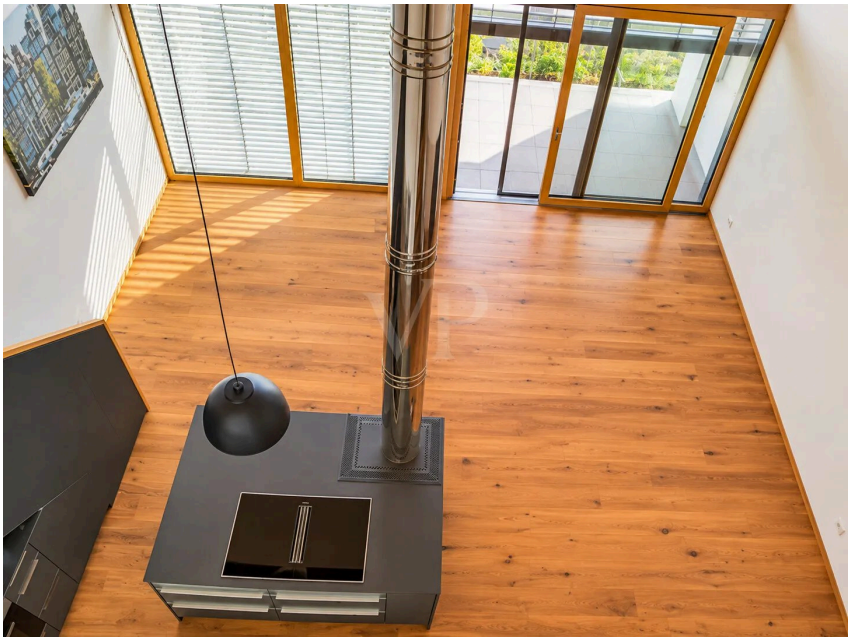
Die Immobilie

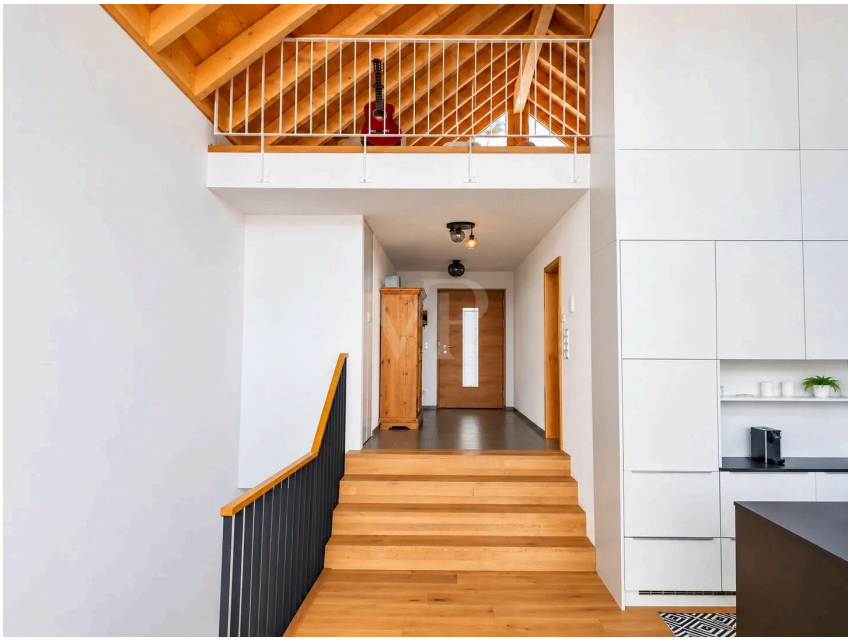




Objektnummer: 26247030 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247030 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247030 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247030 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247030 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247030 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247030 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247030 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

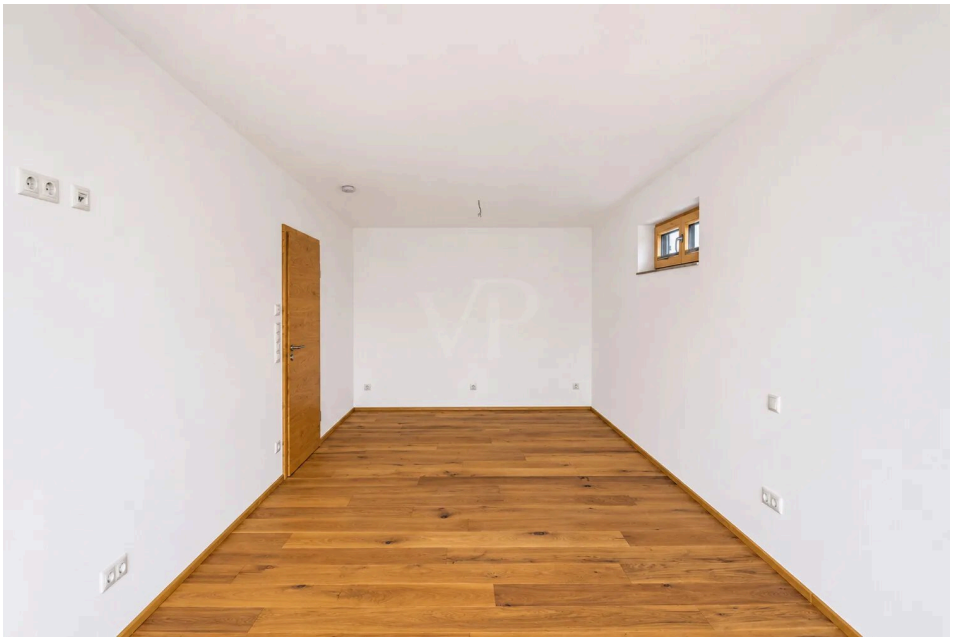
Die Immobilie





Objektnummer: 26247030 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247030 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247030 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26247030 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Ein erster Eindruck

Klarheit und Ruhe prägen den ersten Eindruck: Ein Einfamilienhaus, das sich mit souveräner Zurückhaltung in sein Umfeld einfügt. Die moderne Architektur betont gerade Linien und großzügige Glasflächen, die von außen wie ein Versprechen wirken. Im Inneren öffnet sich der Blick in einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, dessen elegante Großzügigkeit sofort ein Gefühl von Weite schafft. Die rund 150 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich auf zwei Ebenen, durchdacht gegliedert und wohltuend proportioniert.

Die Verbindung von hochwertiger Bauweise und Ausstattung ist in jedem Winkel spürbar. Der offene Wohnbereich, Herzstück des Hauses, bietet direkten Zugang zu einer der beiden Terrassen. Morgens fällt das Sonnenlicht durch große Fenster auf den Esstisch, während abends der Blick ins Grüne den Tag sanft ausklingen lässt. Die Küche schließt sich harmonisch an und bietet Raum für gemeinsames Kochen und lange Gespräche. Zwei Schlafzimmer schaffen Rückzugsorte, die Ruhe und Privatsphäre schenken. Die Bäder, eines auf jeder Ebene, setzen mit klaren Formen und edlen Materialien Akzente, die angenehm unaufdringlich wirken.

Technisch ist das Haus auf aktuellem Stand: Eine Wärmepumpe sorgt für angenehmes Klima, unterstützt von einer Photovoltaikanlage, die nachhaltige Energie liefert. Die Ausstattung bleibt zurückhaltend und wertig, mit ausgewählten Einbaumöbeln, die durchdachte Details und Qualität vereinen. Wer weiterdenkt, freut sich über den Staffelmietvertrag, der klare Perspektiven eröffnet.

Die großzügigen Außenflächen mit rund 500 Quadratmetern Grundstück schenken Raum für Freizeit, Gartenfeste oder einfach einen Moment in der Sonne. Zwei Terrassen laden ein, den Tag im Freien zu beginnen oder abklingen zu lassen. Die Lage bleibt angenehm ruhig, ohne abgeschieden zu sein. Die Umgebung wirkt gepflegt und offen, das Stadtzentrum ist nah und dennoch spürbar fern genug, um das eigene Zuhause als Rückzugsort zu erleben.

Hier verbindet sich zeitgemäßes Wohnen mit Komfort und nachhaltiger Technik. Ein Haus, das offen bleibt für individuelle Akzente und gleichzeitig durch seine klare Linie überzeugt. Wer hier ankommt, spürt sofort: Das ist ein Ort, an dem man gern bleibt.

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser einmaligen, stadtnahen Möglichkeit mit Optimierungspotenzial. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

Objektnummer: 26247030 - 91719 Heidenheim / Hohentrüdingen

Ausstattung und Details

Nachfolgend zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Ca. 150 m² Wohnfläche
- ca. 500 m² Grundstück
- gehobene Ausstattung
- 3,5 Zimmer
- 2 Bäder
- Großes Wohn-Essbereich mit direktem Zugang auf den Balkon
- Einbaumöbel mit Rückzahlung
- moderne hochwertige Bauweise, Architektenhaus
- Staffelmietvertrag
- Photovoltaikanlage
- Wärmepumpe
- Zisterne mit 10.000 Liter
- Haustiere nach vorheriger Vereinbarung
- Abstellkeller
- Technikraum
- Schuppen für Gartengeräte
- Ruhige, familienfreundliche Lage
- frei

Dies sind nur einige der Besonderheiten dieser einmaligen, stadtnahen Möglichkeit mit Optimierungspotenzial. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und die gemeinsame Besichtigung vor Ort.

Objektnummer: 26247030 - 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: 26247030 - 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