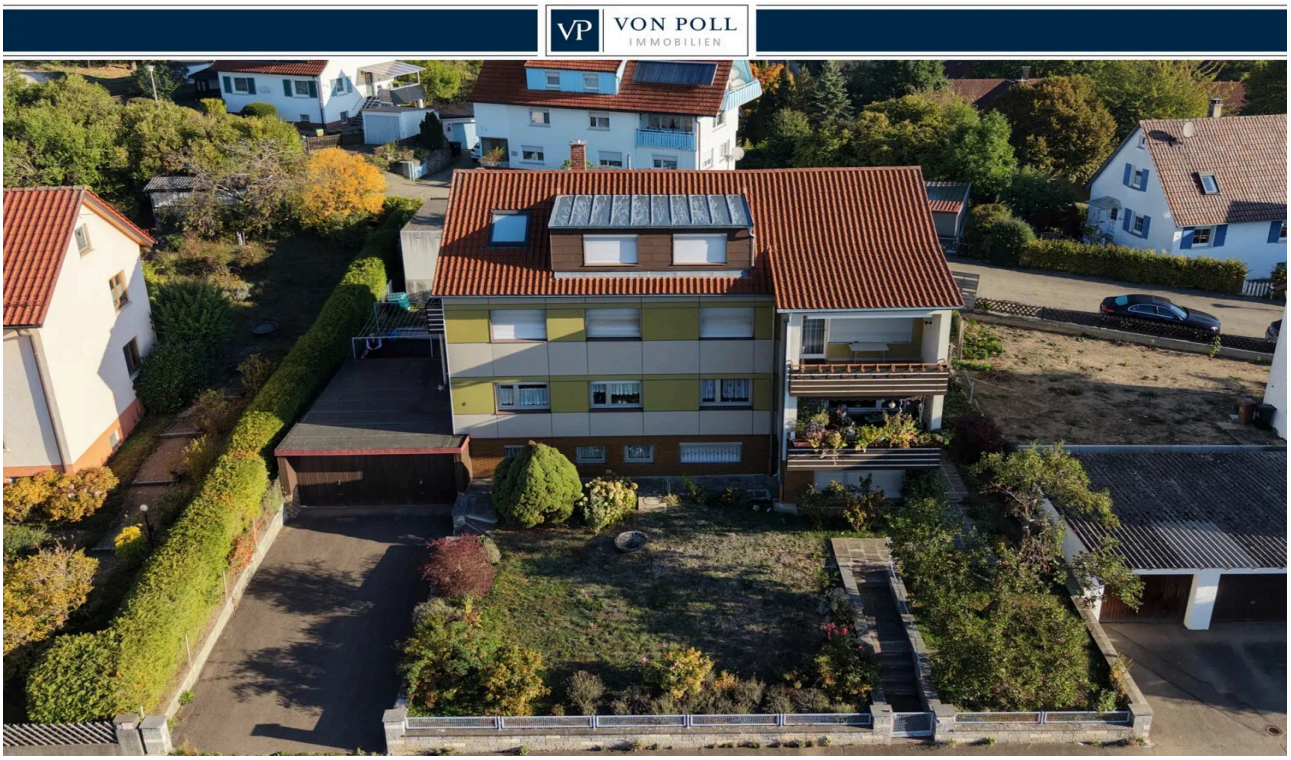
Heidenheim an der Brenz / Schnaitheim

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten in ruhiger Lage von Schnaitheim

Objektnummer: 26288020



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209.36 m^2 • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 634 m^2

Objektnummer: 26288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz / Schnaitheim

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

Objektnummer: 26288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz / Schnaitheim

Auf einen Blick

Objektnummer	26288020
Wohnfläche	ca. 209.36 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	1954
Stellplatz	3 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	425.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz / Schnaitheim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	28.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	252 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 26288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz / Schnaitheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz / Schnaitheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz / Schnaitheim

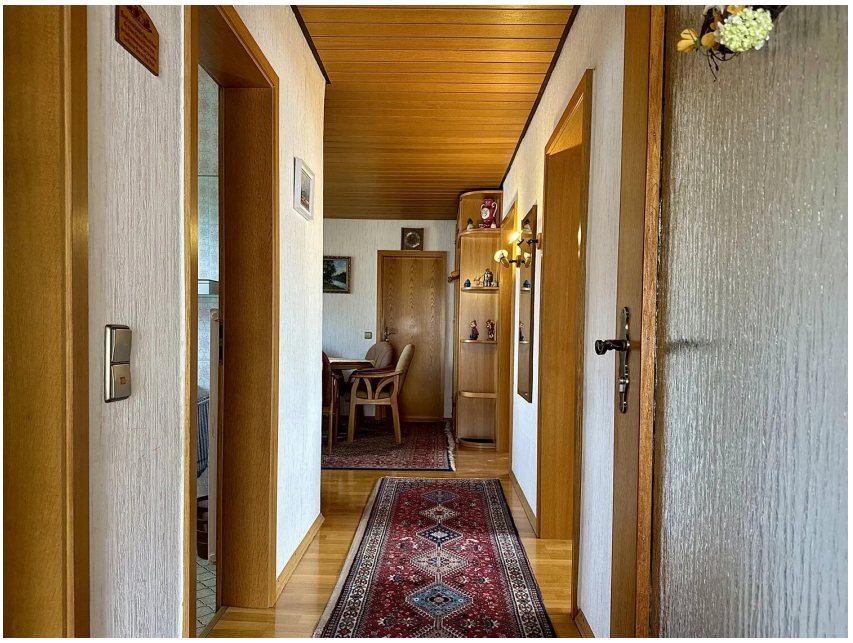
Die Immobilie





Objektnummer: 26288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz / Schnaitheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz / Schnaitheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz / Schnaitheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz / Schnaitheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz / Schnaitheim

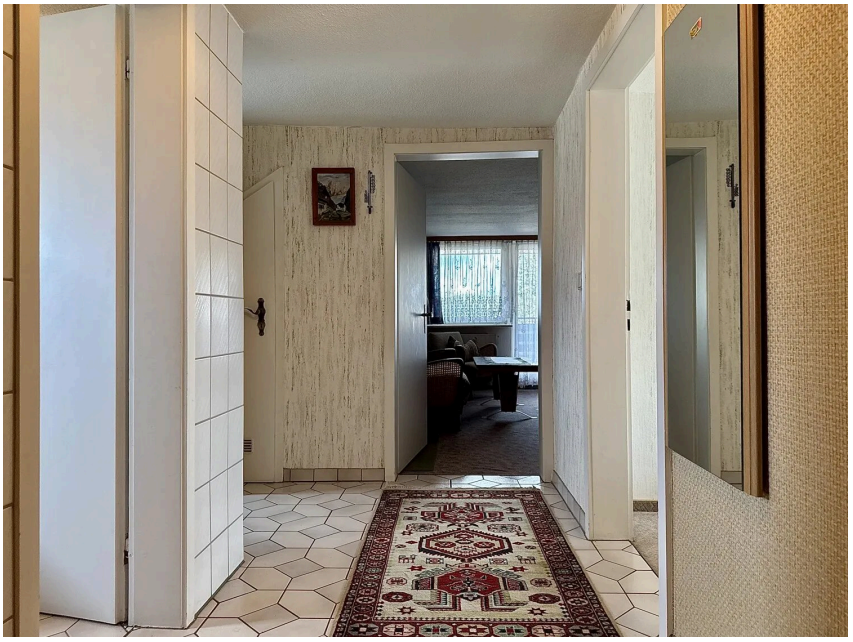
Die Immobilie





Objektnummer: 26288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz / Schnaitheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz / Schnaitheim

Die Immobilie





Objektnummer: 26288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz / Schnaitheim

Die Immobilie



Objektnummer: 26288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz / Schnaitheim

Ein erster Eindruck

Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten in ruhiger Lage von Schnaitheim

In ruhiger Lage von Schnaitheim befindet sich dieses gepflegte Mehrfamilienhaus auf einem ca. 634 m² großen Grundstück. Das ursprünglich 1954 errichtete Wohnhaus wurde 1972 durch einen Anbau erweitert und bietet großzügige Wohn- und Nutzflächen über mehrere Etagen. Die Immobilie zeichnet sich durch hochwertige Materialien, eine durchdachte Raumaufteilung und einen schönen Garten aus.

Das Erdgeschoss verfügt über ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Speisekammer, Bad, WC und Flur. Von hier aus gelangt man auf die Loggia, die einen schönen Blick in den Garten bietet. Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die bestehenden Mieter können auf Wunsch übernommen werden.

Im Obergeschoss befindet sich eine nahezu identische Raumaufteilung mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Speisekammer, Bad, WC und Flur. Auch diese Etage verfügt über eine Loggia mit Blick ins Grüne und steht derzeit leer, sodass sie kurzfristig selbst genutzt oder neu vermietet werden kann.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet eine weitere, kleinere Wohneinheit mit drei Zimmern, einem Bad und einer eigenen Loggia. Dadurch stehen insgesamt drei verschiedene Wohnbereiche zur Verfügung, die sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lassen.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Neben den klassischen Kellerräumen, der Waschküche und dem Heizraum befinden sich im Untergeschoss zwei weitere ausgebaute Zimmer sowie ein Bad. Diese zusätzlichen Räume bieten sich beispielsweise als Gäste-, Hobby- oder Arbeitsbereiche an und machen das Haus besonders interessant für einen Mehrgenerationenhaushalt.

Zum Anwesen gehören außerdem drei Garagen, sodass ausreichend Stellplätze für mehrere Fahrzeuge vorhanden sind. Der gepflegte Garten bietet eine angenehme private Außenfläche und rundet das Gesamtbild der Immobilie ab.

Durch die Kombination aus mehreren Wohneinheiten, zusätzlichen ausgebauten Räumen im Untergeschoss, großzügigem Grundstück und drei Garagen bietet das Haus zahlreiche Möglichkeiten für Eigennutzer und Familien mit erhöhtem Platzbedarf. Ebenso lässt sich die vorhandene Vermietung im Erdgeschoss mit einer zukünftigen Eigennutzung der derzeit leerstehenden Bereiche verbinden.

Bei Interesse an der Immobilie bitten wir Sie, uns Ihre vollständigen Kontaktdaten sowie

einen aktuellen allgemeinen Bonitätsnachweis zukommen zu lassen. Nach Prüfung der Unterlagen vereinbaren wir gerne einen persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz / Schnaitheim

Ausstattung und Details

- Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage von Schnaitheim
- Grundstücksgröße: ca. 634 m²
- Baujahr 1954, Anbau 1972
- vollständig unterkellert
- drei Wohneinheiten auf Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
- EG aktuell vermietet – Übernahme der Mieter möglich
- OG derzeit leerstehend
- DG mit drei Zimmern, Bad und Loggia
- EG und OG jeweils mit Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Speisekammer, Bad, WC und Flur
- Loggien im EG und OG mit schönem Blick in den Garten
- Untergeschoss mit Kellerräumen, Waschküche, Heizraum sowie zwei ausgebauten Zimmern und Bad
- hochwertige Materialien und gepflegter Gesamtzustand
- schöner, gepflegter Garten
- drei Garagen
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. für Familien oder einen Mehrgenerationenhaushalt
- Kombination aus Eigennutzung und Vermietung möglich

Objektnummer: 26288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz / Schnaitheim

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und angenehmer Wohnlage im Heidenheimer Stadtteil Schnaitheim. Der Stadtteil zeichnet sich durch seinen gewachsenen, eigenständigen Charakter und die unmittelbare Nähe zur Natur aus. Trotz der guten Anbindung an die Heidenheimer Innenstadt bietet Schnaitheim ein entspanntes und ruhiges Wohnumfeld. Zahlreiche Grün- und Erholungsflächen in der Umgebung laden zu Spaziergängen, Radtouren und weiteren Freizeitaktivitäten ein. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Sportvereine, Sportanlagen und weitere Freizeitmöglichkeiten im Stadtteil und der näheren Umgebung.

Schnaitheim verfügt über eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Schulen, Kindergärten, gastronomische Angebote und weitere Dienstleistungen sind schnell erreichbar. Für größere Einkäufe und einen ausgedehnteren Einkaufsbummel bietet die Heidenheimer Innenstadt ein umfangreiches Angebot und ist ebenfalls unkompliziert erreichbar.

Auch die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Durch die vorhandenen Busverbindungen und den nahegelegenen Bahnhof Heidenheim-Schnaitheim bestehen gute Möglichkeiten, die Innenstadt sowie umliegende Orte auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Mit dem Auto sind die umliegenden Gemeinden und Städte ebenfalls schnell erreichbar. Über die Autobahn A7 bestehen zudem gute Verbindungen in Richtung Ulm, Aalen und weitere überregionale Ziele.

Insgesamt verbindet die Lage die Vorzüge eines ruhigen und naturnahen Wohnumfelds mit einer guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Freizeitangeboten und öffentlichen Verkehrsmitteln. Schnaitheim bietet damit eine attraktive Kombination aus angenehmem Wohnen, hoher Lebensqualität und guter Erreichbarkeit.

Objektnummer: 26288020 - 89520 Heidenheim an der Brenz / Schnaitheim

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