

Heidenheim an der Brenz

# Bungalow im Grünen mit Schwimmbadnutzung

????????? ??????????: 24.288.008



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 355.000 EUR • ??????????: ca. 136 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 300 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24.288.008 - 89520 Heidenheim an der Brenz

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24.288.008 - 89520 Heidenheim an der Brenz

?? ??? ??????

???????? ??????????	24.288.008	????? ???????	355.000 EUR
????????????	ca. 136 m <sup>2</sup>	??????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
?????????????? ??? ????????????	4		
????????????	2	????? ??????????????	2024
????? ??????????????	1971	????????? ??????????????	????????
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??????????	????????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ???????, ??????

???????? ??????????: 24.288.008 - 89520 Heidenheim an der Brenz

?????????????? ????????????

???????????	?????? ???????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
???? ????????????	?????	?????? ???????	253.60 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????	11.02.2034	???????????	
??????????????????		???????????	H
?????? ???		??????????????	
???? ????????????	?????? ???????	???????????	
	???????????		

???????? ??????????: 24.288.008 - 89520 Heidenheim an der Brenz

?? ?????????



???????? ??????????: 24.288.008 - 89520 Heidenheim an der Brenz

?? ?????????



???????? ??????????: 24.288.008 - 89520 Heidenheim an der Brenz

?? ?????????



???????? ??????????: 24.288.008 - 89520 Heidenheim an der Brenz

?? ?????????



???????? ??????????: 24.288.008 - 89520 Heidenheim an der Brenz

?? ?????????



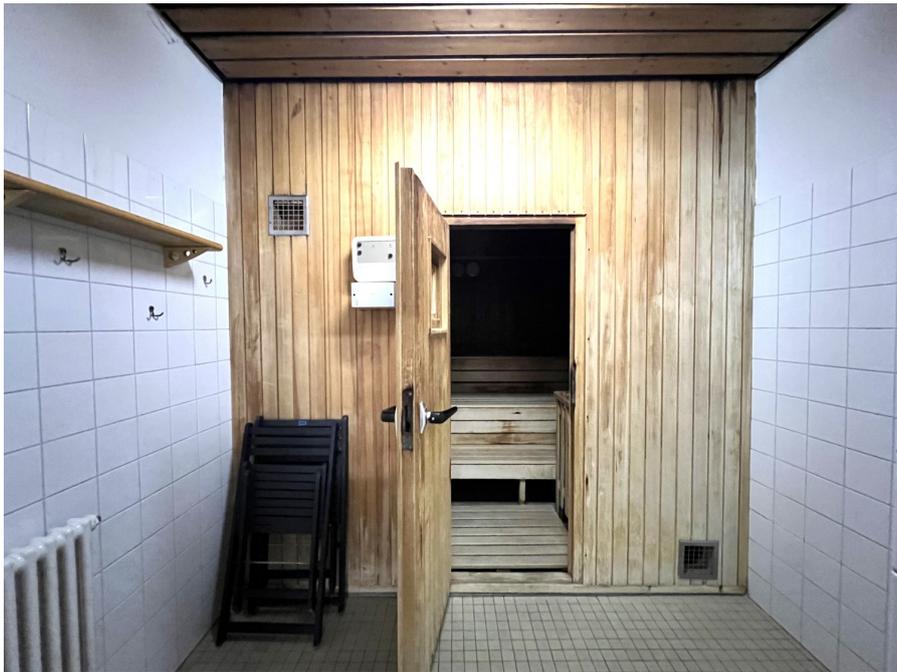
???????? ?????: 24.288.008 - 89520 Heidenheim an der Brenz

?? ????????



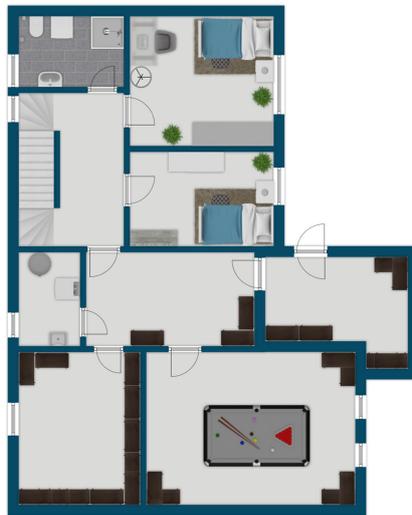
???????? ??????????: 24.288.008 - 89520 Heidenheim an der Brenz

?? ?????????



????????? ??????????: 24.288.008 - 89520 Heidenheim an der Brenz

?? ??????????



Exposéplan, nicht maßstäblich

???????? ??????????: 24.288.008 - 89520 Heidenheim an der Brenz

??? ?????? ???????????

Bungalow im Grünen mit Schwimmbadnutzung In einer ruhigen und gepflegten Umgebung befindet sich dieses Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1971, das durch regelmäßige Modernisierungen und Sanierungen in einem guten Zustand gehalten wurde. Die Wohnfläche von ca. 136 m<sup>2</sup> verteilt sich auf insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, sowie 2 Badezimmer. Im Jahr 2024 wurde die Immobilie zuletzt modernisiert und sowohl die Böden als auch die Wände wurden im Laufe der Jahre erneuert. Der Bungalow gehört einer Eigentümergemeinschaft an und wird von einer Hausverwaltung betreut. Die Ausstattungsqualität des Hauses wird als normal bis gehoben beschrieben. Es wird durch Fernwärme beheizt und verfügt über einen Tiefgaragenstellplatz. Zudem besitzt es eine Loggia, eine Terrasse sowie einen Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Darüber hinaus steht den Bewohnern die Nutzung eines Schwimmbades und einer Sauna zur Verfügung, was zusätzlich den Komfort dieses Objekts unterstreicht. Das Haus ist beidseitig angebaut und verfügt über ein Flachdach. Ein Hobbyraum im Keller bietet zusätzlichen Platz für Hobbys oder Aufbewahrung. Die verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen, die seit 1980 durchgeführt wurden, zeugen von der kontinuierlichen Pflege und Instandhaltung des Hauses. So wurden unter anderem der Vollwärmeschutz installiert, das Dach saniert und verschiedene Räume wie das Wohnzimmer und der Windfang erneuert. Die ruhige Lage in einer gepflegten Umgebung sowie die vielfältigen Möglichkeiten zur Entspannung und Erholung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause suchen. Bitte beachten Sie, dass Besichtigungstermine ausschließlich nach persönlicher Kontaktaufnahme mit uns und nach Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung vereinbart werden können. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage über das Kontaktformular und setzen uns schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung.

???????? ??????????: 24.288.008 - 89520 Heidenheim an der Brenz

????????????????? ??? ??????????

- Fernwärme, Gas
- Tiefgaragenstellplatz
- Loggia
- Terrasse
- Garten
- Schwimmbadnutzung
- Saunanutzung
- Flachdach
- beidseitig angebaut
- bezugsfertig
- 4 Schlafzimmer
- Hobbyraum im Keller
- Eigentümergemeinschaft
- Hausmesiterservice
- Hausgeld 494€ monatlich

???????? ??????????: 24.288.008 - 89520 Heidenheim an der Brenz

??? ??? ??? ????????????

Das Haus befindet sich in Heidenheim Schnaitheim im Wohngebiet Mittelrain - eine ruhige Wohnsiedlung mit Bungalows und flacher, offen wirkender Siedlungsbebauung. Der Standort des Hauses ist besonders ruhig, da er sich am Ende der Sackgasse einer breiten Anliegerstraße befindet. Von diesem bevorzugten Wohngebiet aus erreichen Sie das Stadtzentrum in wenigen Minuten mit Bus oder PKW. Heidenheim an der Brenz befindet sich im Osten von Baden Württemberg, ca. 25 km südlich von Aalen und ca. 45 km nördlich von Ulm, verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung (A 7, B 19), viele Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote. Heidenheim ist als Kultur-, Schul- und Sportstadt bekannt. Sie ist die größte Stadt des Landkreises.

???????? ??????????: 24.288.008 - 89520 Heidenheim an der Brenz

?????? ?????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 253.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24.288.008 - 89520 Heidenheim an der Brenz

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Alexander Zipper

---

Clichystraße 19 Heidenheim  
E-Mail: [heidenheim@von-poll.com](mailto:heidenheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)