

Heidenheim an der Brenz

Wohn- Geschäftshaus, Stadtmitte, excellente Rendite

????????? ??????????: 25288017



www.von-poll.com

???? ??????: 650.000 EUR • ??????????: ca. 375 m² • ??????: 22 • ?????? ????: 233 m²

??????? ?????????: 25288017 - 89522 Heidenheim an der Brenz

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25288017 - 89522 Heidenheim an der Brenz

?? ??? ??????

??????? ?????????	25288017	????? ???????	650.000 EUR
??????????	ca. 375 m²	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	????????????? ?????		
????????	22		
?????????? ???	16		
??????????		????????	???????
??????????	6	?????????????	
????? ?????????????	1937	????????????????????	ca. 138 m²
		??????	
		???????	WC ????????????, ??????????

??????? ???????: 25288017 - 89522 Heidenheim an der Brenz

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	249.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	03.05.2026	?????????? ?????????????? ??????????	G
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1937

??????? ???????: 25288017 - 89522 Heidenheim an der Brenz

?? ????????



??????? ???????? : 25288017 - 89522 Heidenheim an der Brenz

?? ????????



??????? ??????: 25288017 - 89522 Heidenheim an der Brenz

?? ????????



??????? ???????: 25288017 - 89522 Heidenheim an der Brenz

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

Wohn- Geschäftshaus, Stadtmitte, excellente Rendite

Zum Verkauf steht ein bemerkenswertes Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1900, welches auf 2 Gebäude verteilt ist und auf 2 separaten Grundstücken steht jedoch aneinander gebaut wurde und sich in der Stadtmitte befindet und sowohl durch seine zentrale Lage als auch durch sein großes Potenzial besticht. Die Immobilie erstreckt sich über eine Wohnfläche von etwa ca. 375 m² auf einem Grundstück von ca. 233 m². Mit einer Gesamtanzahl von 22 Zimmern, darunter 16 Schlafzimmer und 6 Badezimmer, bietet dieses Objekt vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das Gebäude umfasst zwei Ladeneinheiten und fünf separate Wohneinheiten, die das Haus sowohl für Investoren als auch für Gewerbetreibende interessant machen. Langjährige Mieter garantieren eine beständige Einnahmequelle und eine gute Rendite. Die zentrale Position in der Stadtmitte bietet zusätzliches Potenzial für eine gewerbliche Nutzung der Immobilienfläche.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist bereits fertiggestellt und wurde im Laufe der Jahre nicht modernisiert, weshalb es sich momentan in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Dies eröffnet jedoch zahlreiche Möglichkeiten, das Gebäude nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und den Wert der Immobilie langfristig zu steigern. Die Ausstattung ist als einfach zu bezeichnen, dennoch bietet die Substanz des Hauses solides Potenzial für eine umfassende Sanierung und Modernisierung.

Beheizt wird die Immobilie durch eine Zentralheizung, die ebenfalls in die Modernisierungsüberlegungen mit einbezogen werden sollte. Aufgrund der einfachen Ausstattung, bietet sich hier eine Gelegenheit, den Charme des historischen Gebäudes durch moderne Annehmlichkeiten erheblich zu erhöhen.

Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet, wobei jeder Raum des Hauses vielseitig nutzbar ist. Durch den Umbau könnten sowohl zusätzliche Wohnräume als auch erweiterte Gewerbeflächen entstehen, was die Attraktivität des Objekts weiter steigern würde. Die Anordnung der Zimmer ermöglicht eine flexible Nutzung als große Wohneinheit oder zur gewerblichen Nutzung, je nach Bedarf und Konzept der Käufer.

Die Stadtmitte-Lage des Hauses bietet exzellente Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr und eine gute Erreichbarkeit zu sämtlichen urbanen Annehmlichkeiten wie

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen. Dadurch ist es sowohl für Bewohner als auch für Geschäftsbetreibende eine strategisch vorteilhafte Position.

Zusammenfassend bietet dieses Wohn- und Geschäftshaus eine seltene Gelegenheit für Investoren und Entwickler, ein Objekt mit großem Potenzial und bestehender Mieterstruktur zu erwerben. Die Immobilie erfordert eine umfassende Sanierung, welche die Chance bietet, aus diesem Gebäude ein modernes Zentrum des Wohnens und Arbeitens zu machen. Wir laden Sie herzlich ein, sich bei einer Besichtigung selbst von den Möglichkeiten überzeugen zu lassen, die dieses besondere Gebäude bietet. Kontaktieren Sie uns einfach, um einen Termin zu vereinbaren und weitere Informationen zu erhalten.

??????? ???????: 25288017 - 89522 Heidenheim an der Brenz

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

Die Immobilie befindet sich in absolut zentraler Lage von Heidenheim an der Brenz, direkt in der Stadtmitte. Diese attraktive Wohnlage bietet eine hervorragende Kombination aus urbanem Lebensstil und hoher Lebensqualität.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken sowie eine große Auswahl an Einzelhandelsgeschäften – befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie weiterführende Bildungseinrichtungen wie die Hochschule Heidenheim sind schnell erreichbar und machen den Standort ideal für Familien, Berufstätige und Studierende gleichermaßen.

Der Schlossberg mit dem berühmten Schloss Hellenstein, weitläufigen Parkanlagen und dem Wildpark bietet zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten mitten in der Stadt. Restaurants, Cafés und kulturelle Einrichtungen wie das Kunstmuseum, die Stadthalle oder das renommierte Naturtheater Heidenheim sorgen für ein vielseitiges Freizeitangebot.

Dank der zentralen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend: Der Bahnhof Heidenheim ist nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Ulm, Aalen und darüber hinaus. Über die nahegelegene B19 sowie die A7 ist auch eine optimale Anbindung mit dem Auto gegeben.

Zentral, lebendig und doch entspannt – die Stadtmitte von Heidenheim bietet eine ausgezeichnete Wohnlage für alle, die urbanes Leben mit kurzen Wegen und hoher Lebensqualität verbinden möchten.

??????? ?????????: 25288017 - 89522 Heidenheim an der Brenz

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.5.2026.

Endenergiebedarf beträgt 249.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25288017 - 89522 Heidenheim an der Brenz

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

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

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen
Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0
E-Mail: aalen@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com