

Heidenheim an der Brenz

# Villa mit Atelierräumen auf besonderem Grundstück, jeweils mit Potential

CODICE OGGETTO: 22151003



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

PREZZO D'ACQUISTO: 980.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 408 m<sup>2</sup> • VANI: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 4.025 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	22151003
Superficie netta	ca. 408 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a falde spezzate
Vani	10
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1954
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	980.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 120 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Balcone

CODICE OGGETTO: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	268.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	10.02.2032	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954

CODICE OGGETTO: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## La proprietà



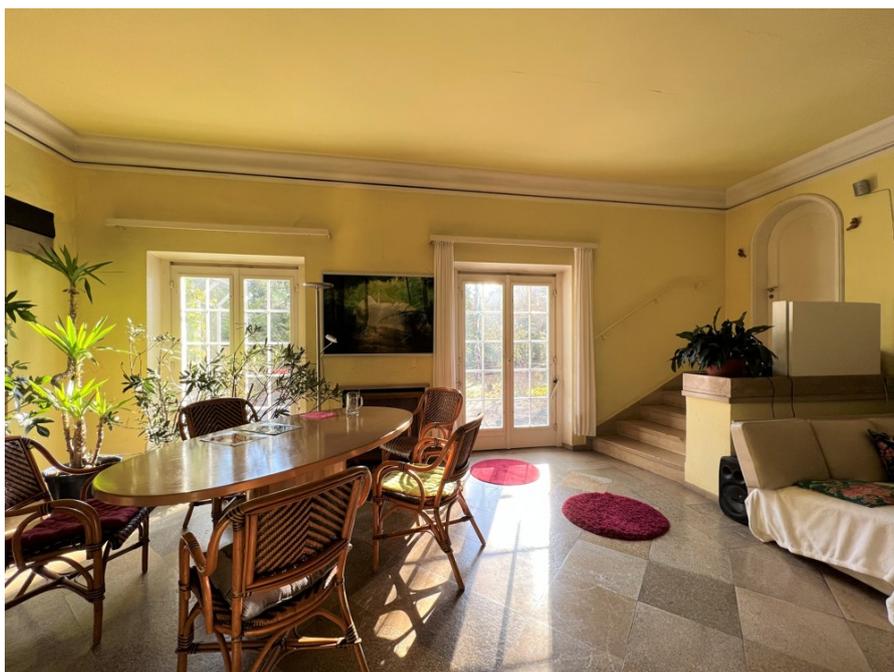
CODICE OGGETTO: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## La proprietà



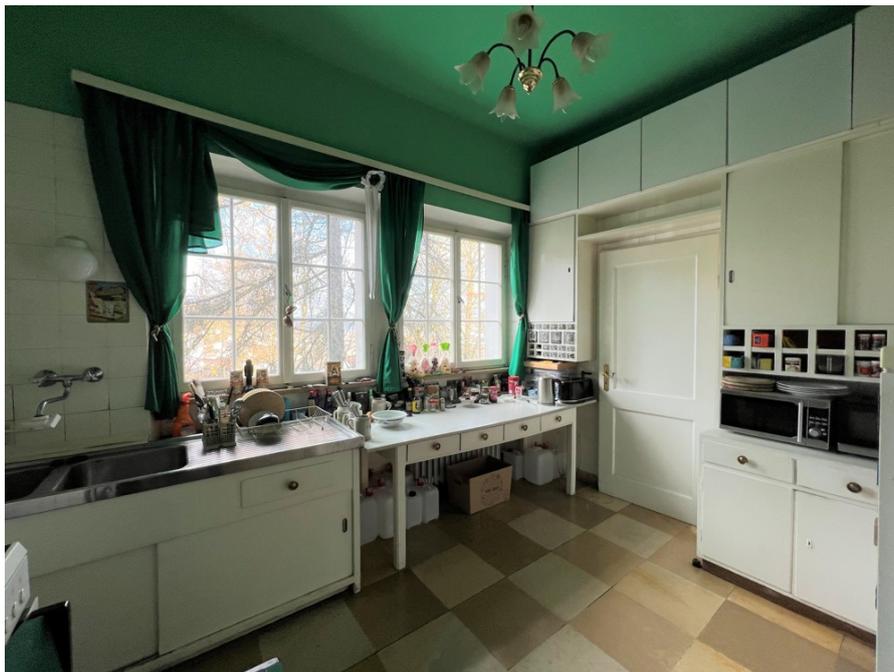
CODICE OGGETTO: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## La proprietà



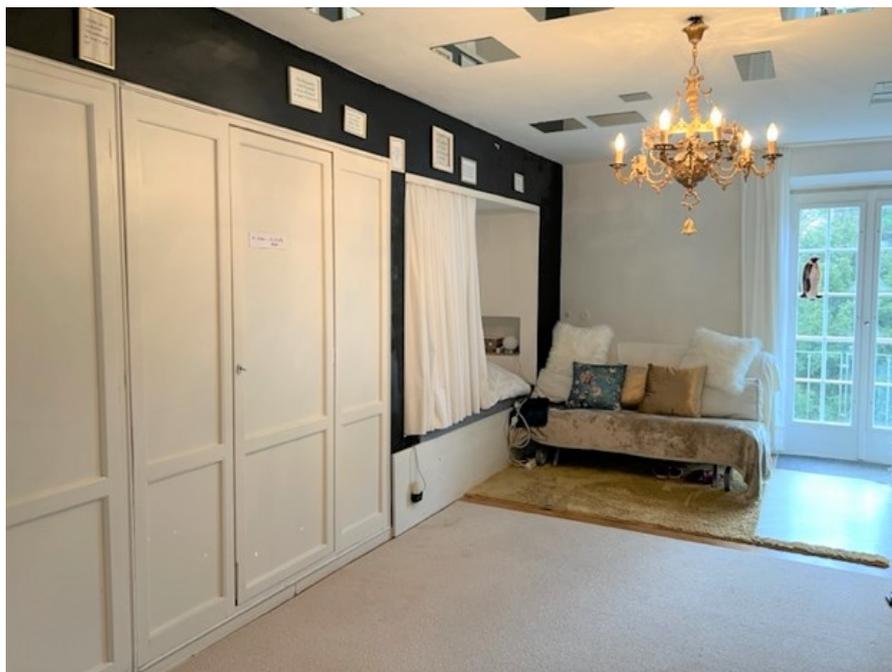
CODICE OGGETTO: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz**

## Una prima impressione

Villa mit Atelierräumen auf besonderem Grundstück, jeweils mit Potential

Nutzen Sie die Möglichkeit zum Erwerb dieser wirklich besonderen und einzigartigen Rarität im doppelten Sinne! Es handelt sich um eine freistehende Villa mit Charakter und Charm gleichermaßen. Die Lage sowie das Potential sprechen für sich.

Diese Villa wurde 1954 erbaut und befindet sich auf einem ca. 4025 m<sup>2</sup> großen Grundstück in exklusiver Höhenlage mit unverbaubarer Fernsicht über die Stadt und Altbaumbestand.

Nicht nur infolge der unterschiedlichsten und zahlreichen Räumlichkeiten sondern auch durch die vorhandenen hellen Atelierbereiche, bieten sich außergewöhnlich viele Möglichkeiten zur Vereinigung einer privaten und beruflichen Nutzung. Weiterhin gibt es einen Einliegerwohnbereich, zwei Garagen und weitere Außenstellplätze, eine Terrasse und einen Balkon in Südausrichtung, einen Pool, einen kleinen Pavillon sowie einen Laubengang.

Hier können Sie sich selbstverwirklichen und - wegen des vorhandenen Renovierungsbedarfs - eigene Ansprüche einfließen lassen. Das gilt für das Grundstück ebenso.

Zum Grundstück gelangen Sie auf einer schmalen Zufahrtsstraße entlang der Grundstücksgrenze, die nur von Ihnen befahren und im Übrigen auch von anderen zu Fuß genutzt werden darf.

Insgesamt stehen ca. 408,00 m<sup>2</sup> nutzbare Fläche zur Verfügung, verteilt wie folgt: ca. 245,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf EG und DG und ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Einliegerbereich des UG, im Erweiterungsbau schließlich ca. 108,00 m<sup>2</sup> für 2 sehr helle Atelierbereiche.

Das Haus ist unterkellert und der Dachboden ausbaufähig.

Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die m<sup>2</sup>-Angaben vom Tatsächlichen abweichen können.

Fühlen Sie sich eingeladen dieses überaus spannende Anwesen ganzheitlich

kennenzulernen und überzeugen Sie sich von der vorhandenen Vielfaltigkeit sowie dem zukünftig realisierbaren Möglichkeiten.

CODICE OGGETTO: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Dettagli dei servizi

exponierte Lage und besonderes Grundstück  
Südausrichtung  
2 Garagen  
Balkon  
Terrasse  
Erker  
Parkett  
Naturstein  
Kamin mit Holzkassette  
Ölzentralheizung  
Pool  
Laubengang mit angrenzenden Pavilion  
Atelier mit großer Fensterfront und Blick über die Stadt, beheizt  
Atelier mit Arbeitsraum und Shed-Dach, beheizt, Schwedenofen  
Einliegerwohnbereich

**CODICE OGGETTO: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz**

## Tutto sulla posizione

Heidenheim an der Brenz liegt im Osten Baden-Württembergs an der Grenze zu Bayern. Durch die äußerst gute Verkehrsanbindung erreichen sie Aalen nördlich in ca. 17 km und Ulm südlich in ca. 33 km. Die B19 führt direkt durch die Stadt. Die A7 befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Heidenheim erfreut sich als Kreisstadt mit 50 000 Einwohnern großer Beliebtheit und bietet eine Vielfalt an kulturellen Möglichkeiten, unterschiedlichen Schul- und Bildungsträgern sowie Sportstätten und schließlich wirtschaftlich starken Arbeitgebern.

**CODICE OGGETTO: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.2.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 268.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.  
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.

**CODICE OGGETTO: 22151003 - 89518 Heidenheim an der Brenz**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Zipper

---

Clichystraße 19, 89518 Heidenheim

Tel.: +49 7321 – 92 52 830

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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