

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Heidenheim

### Zweifamilienhaus in 89518 Heidenheim mit Option eines Neubauvorhabens



Objekt-Nr. OM-370592

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **350.000 €**

Donauschwabenstr. 29  
89518 Heidenheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Grundstücksfläche	738,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Zimmer	8,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	200,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Garagen	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das auf dem Zanger Berg in Heidenheim in ruhiger waldnaher Lage gelegene 738 m<sup>2</sup> große Grundstück ist bebaut mit einem Zweifamilienhaus (BJ 1960/1989) mit wohnlichen Anbau zur Wohnung im EG mit offenem Kamin und direktem Zugang zum großen Garten sowie einer Garage. Flächenaufteilung im Detail: EG WF einschließlich Anbau 80m<sup>2</sup>, OG WF 65 m<sup>2</sup>, ausgebautes Appartement im DG WF ca. 45 m<sup>2</sup>, vollständige Unterkellerung.

Der Renovierungsbedarf wird bei der Preisfindung berücksichtigt.

Die Immobilie ist auch für einen Kapitalanleger Interessant: Nach einem Rückbau der vorhandenen Immobilie sind nach der Machbarkeitsstudie eines Architekten bis zu 8 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 500 m<sup>2</sup> und einer Bruttogeschoßfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> sowie eine Tiefgarage realisierbar.

i

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Kamin

## Lage

### **Infrastruktur:**

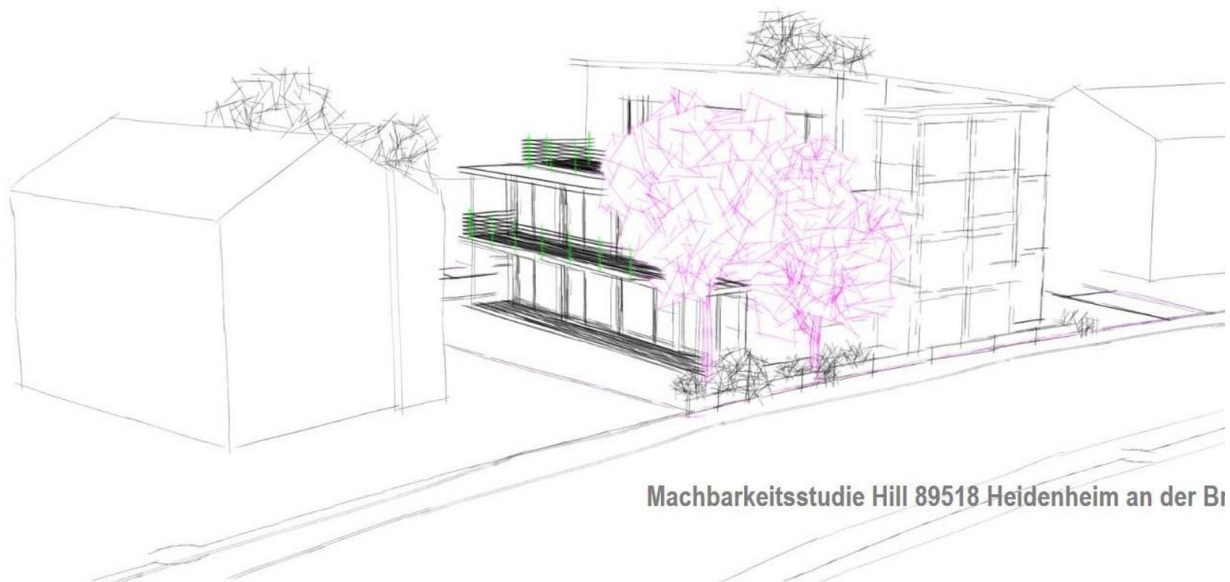
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Mögliche Bebaubarkeit

**D°29**



Machbarkeitsstudie Hill 89518 Heidenheim an der Br

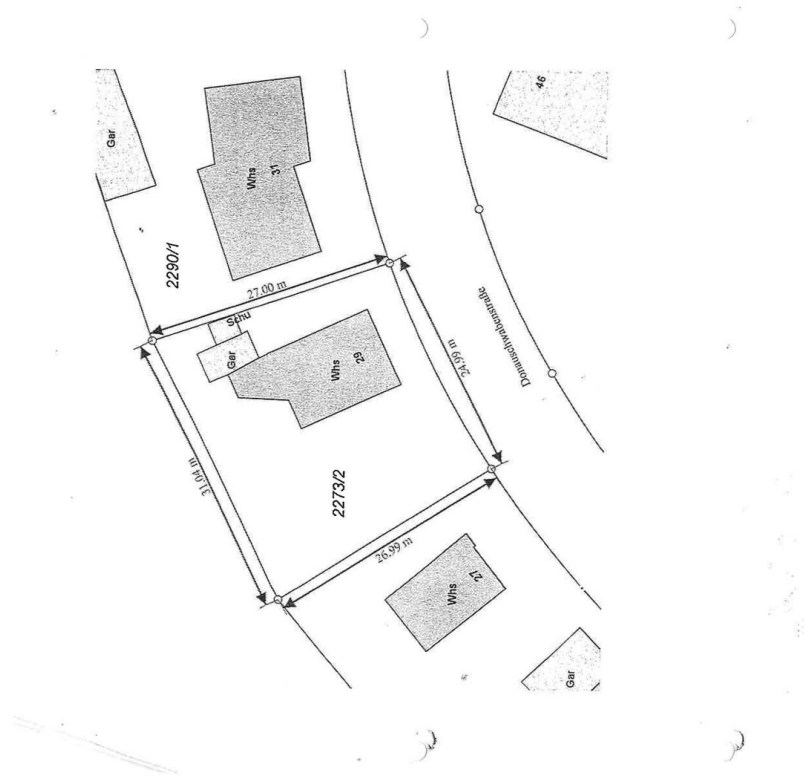
Karl **Rechthaler** Freier Architekt AKBW, Im Winkel 11, D-89567 Sontheim, Germany, T: +4973325923288 F: +4973255301 E: [architekt@rechthaler.com](mailto:architekt@rechthaler.com)

Machbarkeitsstudie vorhanden

# Exposé - Galerie



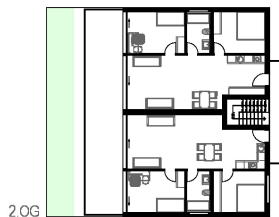
# Exposé - Galerie



Lageplan

# Exposé - Grundrisse

ENTWURF 1  
4 REIHENHÄUSER + PENTHOUSE

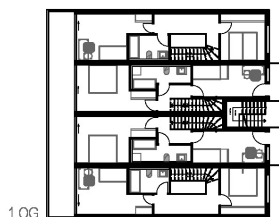
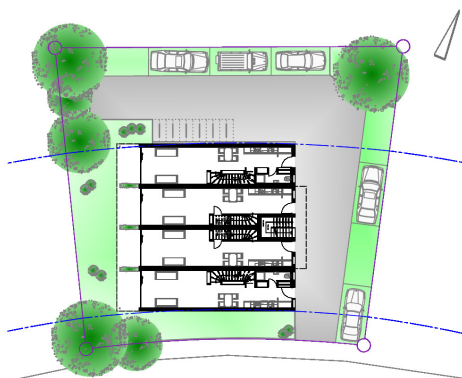


2.OG

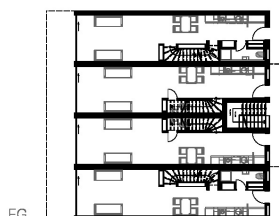
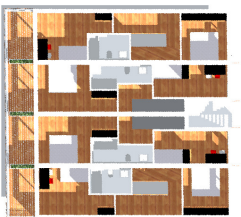


Penthouse 1 84 m<sup>2</sup>

Penthouse 2 84 m<sup>2</sup>



1.OG



EG

Wohnung 1 84 m<sup>2</sup>

EG 39,19 m<sup>2</sup>

GG 45,19 m<sup>2</sup>

Wohnung 2 81 m<sup>2</sup>

EG 39,50 m<sup>2</sup>

GG 42,39 m<sup>2</sup>

Wohnung 3 81 m<sup>2</sup>

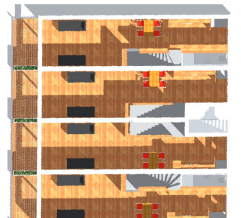
EG 39,53 m<sup>2</sup>

GG 42,39 m<sup>2</sup>

Wohnung 4 84 m<sup>2</sup>

EG 39,17 m<sup>2</sup>

GG 43,16 m<sup>2</sup>

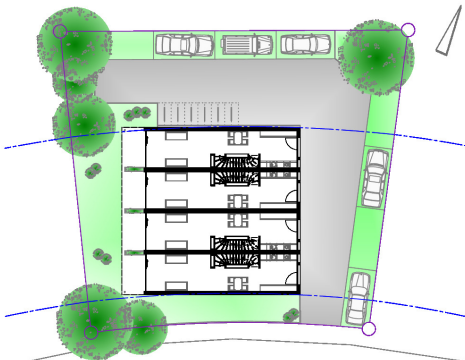
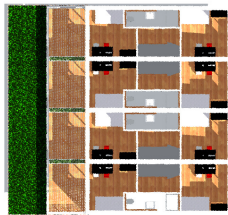
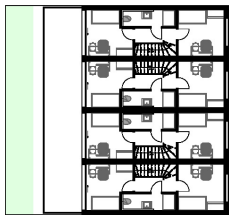


Architekturbüro Reichtaler  
05.10.2023

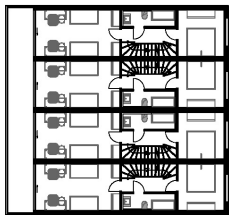
# Exposé - Grundrisse

ENTWURF 2  
4 REIHENHÄUSER

2.OG

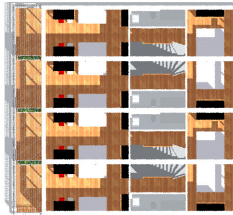


1.OG



Wohnung 2 125 m<sup>2</sup>

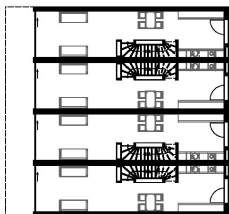
EG: 41,89 m<sup>2</sup>  
1.OG: 45,94 m<sup>2</sup>  
2.OG: 37,15 m<sup>2</sup>



Wohnung 4 125 m<sup>2</sup>

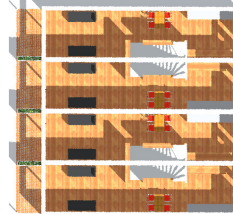
EG: 41,89 m<sup>2</sup>  
1.OG: 45,94 m<sup>2</sup>  
2.OG: 37,15 m<sup>2</sup>

EG



Wohnung 1 125 m<sup>2</sup>

EG: 41,89 m<sup>2</sup>  
1.OG: 45,94 m<sup>2</sup>  
2.OG: 37,15 m<sup>2</sup>



Wohnung 3 125 m<sup>2</sup>

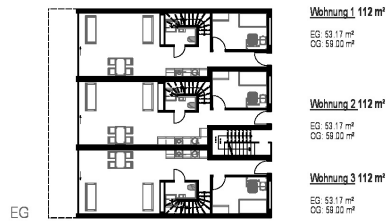
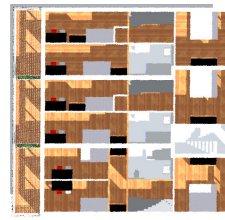
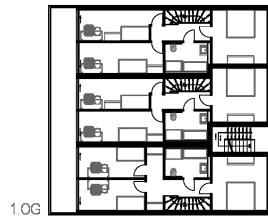
EG: 41,89 m<sup>2</sup>  
1.OG: 45,94 m<sup>2</sup>  
2.OG: 37,15 m<sup>2</sup>



Architekturbüro Reichtaler  
05.10.2023

# Exposé - Grundrisse

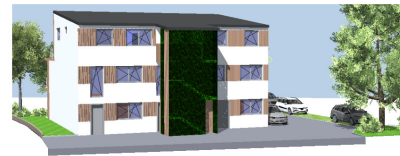
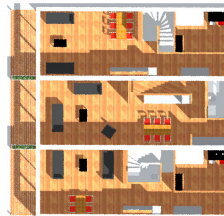
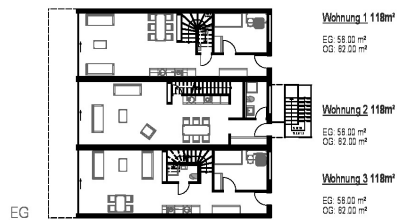
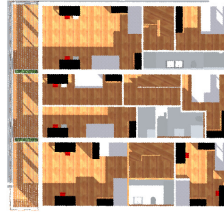
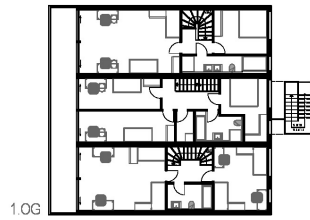
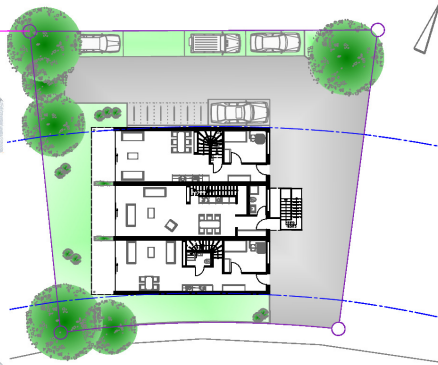
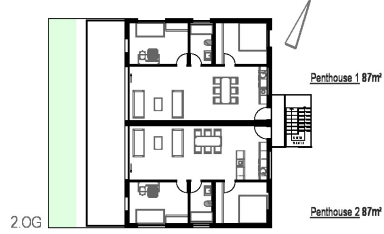
ENTWURF 3  
3 REIHENHÄUSER + PENTHOUSE



Architekturbüro Reithaler  
28.09.2023

# Exposé - Grundrisse

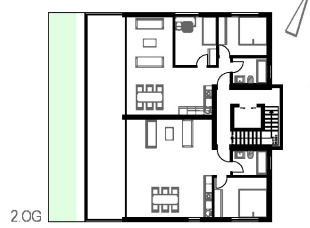
ENTWURF 4  
3 REIHENHÄUSER + PENTHOUSE



Architekturbüro Reichtaler  
28.09.2023

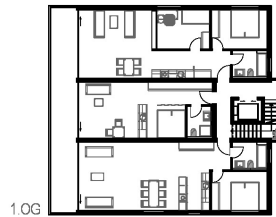
# Exposé - Grundrisse

ENTWURF 5  
WOHNANLAGE DREISPÄNNER



Penthouse 2 70m<sup>2</sup>

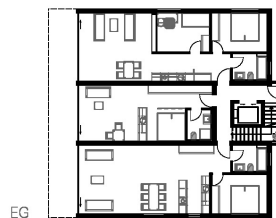
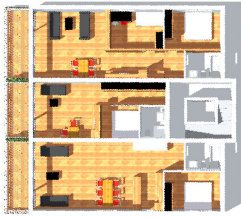
Penthouse 1 71m<sup>2</sup>



Wohnung 8 70m<sup>2</sup>

Wohnung 5 41m<sup>2</sup>

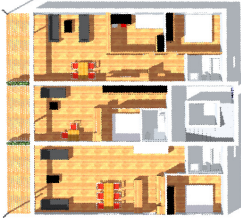
Wohnung 4 70m<sup>2</sup>



Wohnung 3 68m<sup>2</sup>

Wohnung 2 41m<sup>2</sup>

Wohnung 1 68m<sup>2</sup>



Architekturbüro Reichtaler  
05.10.2023

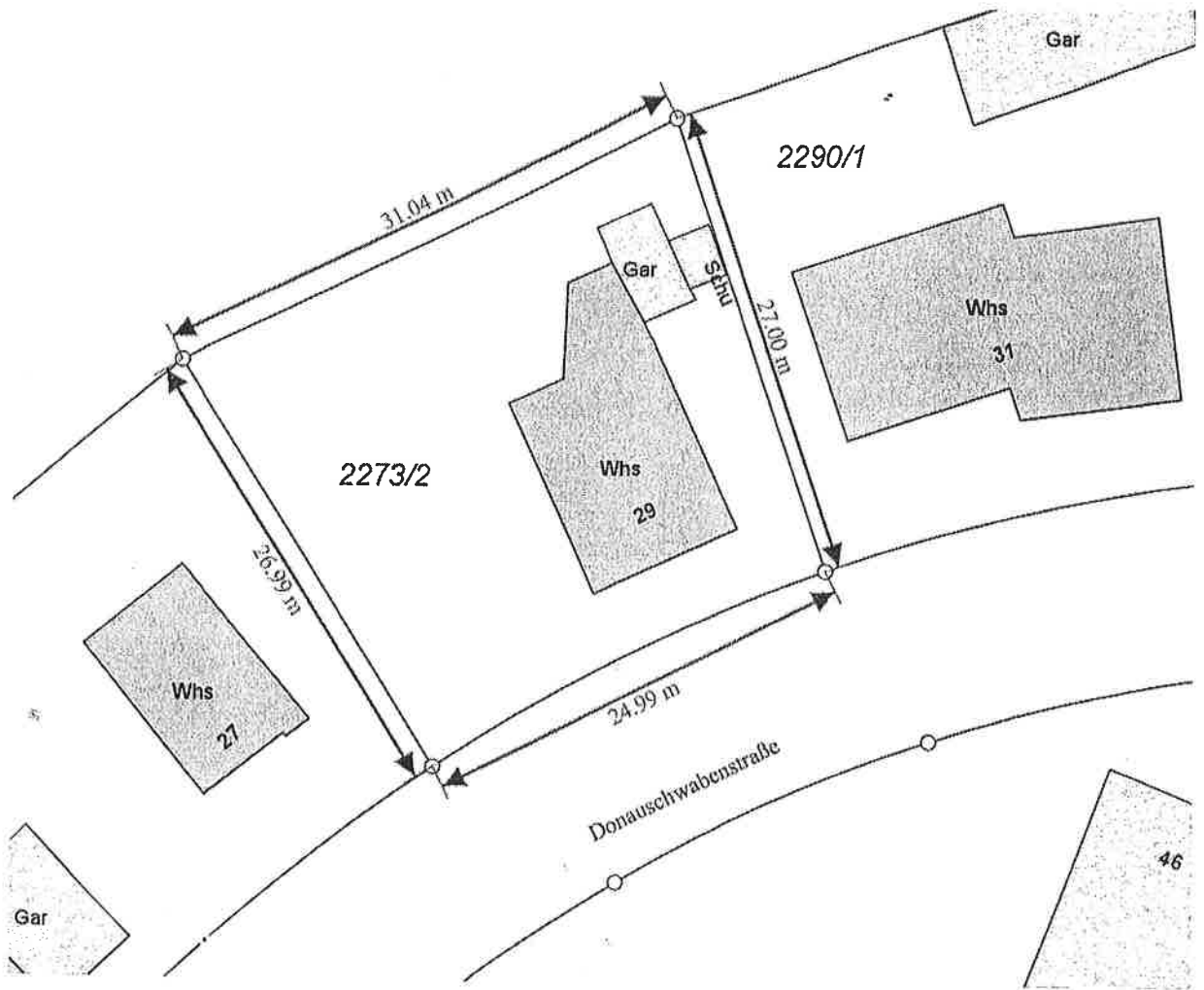
# Exposé - Grundrisse

ENTWURF 5 + Tiefgarage  
WOHNANLAGE DREISPANNER

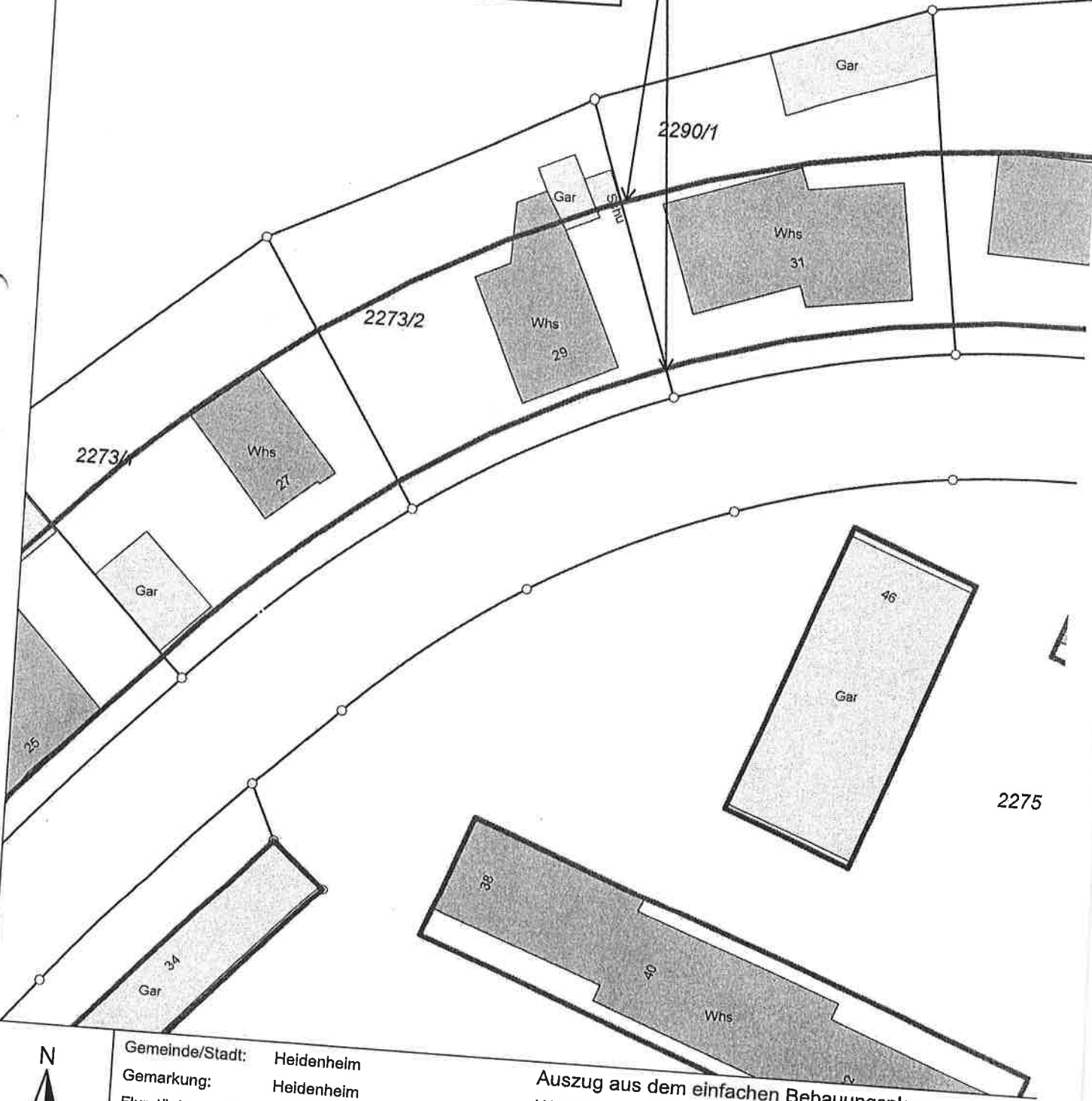


# Exposé - Anhänge

1. Lageplan
2. Einfacher B-Plan H 197 Auszug
3. Machbarkeitsstudie
4. Zweifamilienhaus



**Einfacher B-Plan (§ 30 Abs.3 BauGB)**  
**Name:** Zanger Berg  
**Nummer:** H197  
**Rechtsstand:** Inkraft getreten  
**Rechtskräftig seit:** 19.06.1958



**Gemeinde/Stadt:** Heidenheim  
**Gemarkung:** Heidenheim  
**Flurstück:** 2273/2, Donauschwabenstraße  
**Maßstab:** 1:500

**Auszug aus dem einfachen Bebauungsplan**  
**H197 - Zanger Berg vom 19.06.1958**  
**Bearbeiter/in:** Ursula Sautter  
**Datum:** 17.05.2023

Stadt Heidenheim  
 Grabenstraße 15  
 89522 Heidenheim

www.heidenheim.de  
 luk@heidenheim.de

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungsvorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 509), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 89, 105). Sie dürfen vom Empfänger nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde der Stadt Heidenheim eingewilligt hat.

Verfielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt werden. Die Abgabe an Dritte ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung der Stadt Heidenheim gestattet. Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

# D°29



Machbarkeitsstudie Hill 89518 Heidenheim an der Brenz

# D°29

Machbarkeitsstudie Hill, Donauschwabenstraße 29, 89518 Heidenheim an der Brenz



EG  
Bestand

# D°29

Machbarkeitsstudie Hill, Donauschwabenstraße 29, 89518 Heidenheim an der Brenz



L-Plan

# D°29

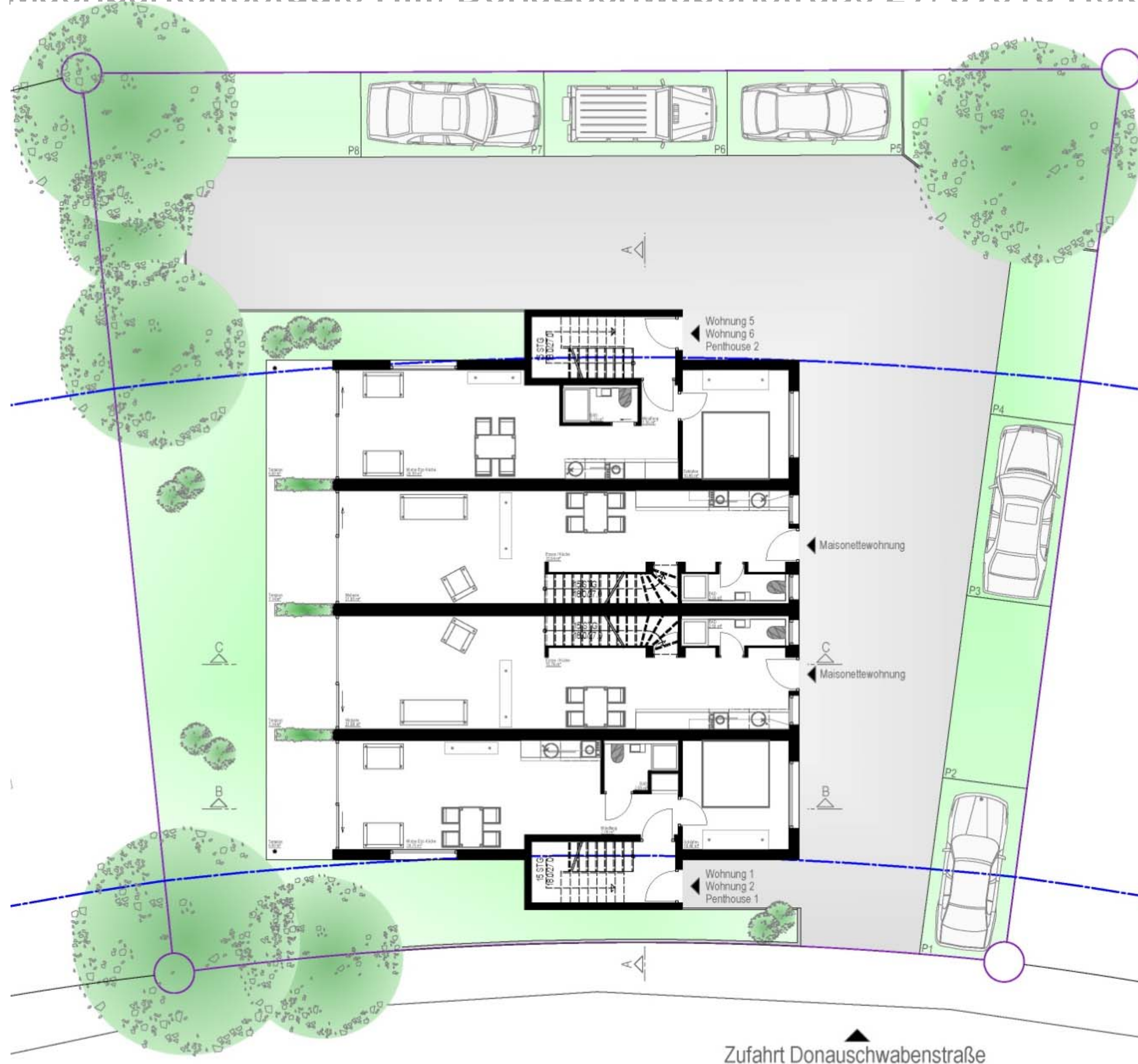
Machbarkeitsstudie Hill, Donauschwabenstraße 29, 89518 Heidenheim an der Brenz



## L-Plan

# D°29

Machbarkeitsstudie Hill. Donauschwabenstraße 29. 89518 Heidenheim an der Brenz



Wohnung 1

WF 41 m<sup>2</sup>

Wohnung 2 - Maisonette WF 70 m<sup>2</sup> (EG+1.OG)

Wohnung 3 – Maisonette WF 70 m<sup>2</sup> (EG+1.OG)

Wohnung 4

WF 41 m<sup>2</sup>

jede Wohnung zzgl 7 m<sup>2</sup> Balkon/Terrasse

EG  
Grundriss

Zufahrt Donauschwabenstraße

# D°29

Machbarkeitsstudie Hill, Donauschwabenstraße 29, 89518 Heidenheim an der Brenz



Wohnung 1

Wohnung 2 - Maisonette

Wohnung 3 - Maisonette

Wohnung 4

EG  
Grundriss

# D°29

Machbarkeitsstudie Hill, Donauschwabenstraße 29, 89518 Heidenheim an der Brenz



Wohnung 5

WF 41 m<sup>2</sup>

Wohnung 2 - Maisonette

WF 70 m<sup>2</sup> (EG+1.OG)

Wohnung 3 – Maisonette

WF 70 m<sup>2</sup> (EG+1.OG)

Wohnung 6

WF 41 m<sup>2</sup>

jede Wohnung zzgl 7 m<sup>2</sup> Balkon

1.0G  
Grundriss

# D°29

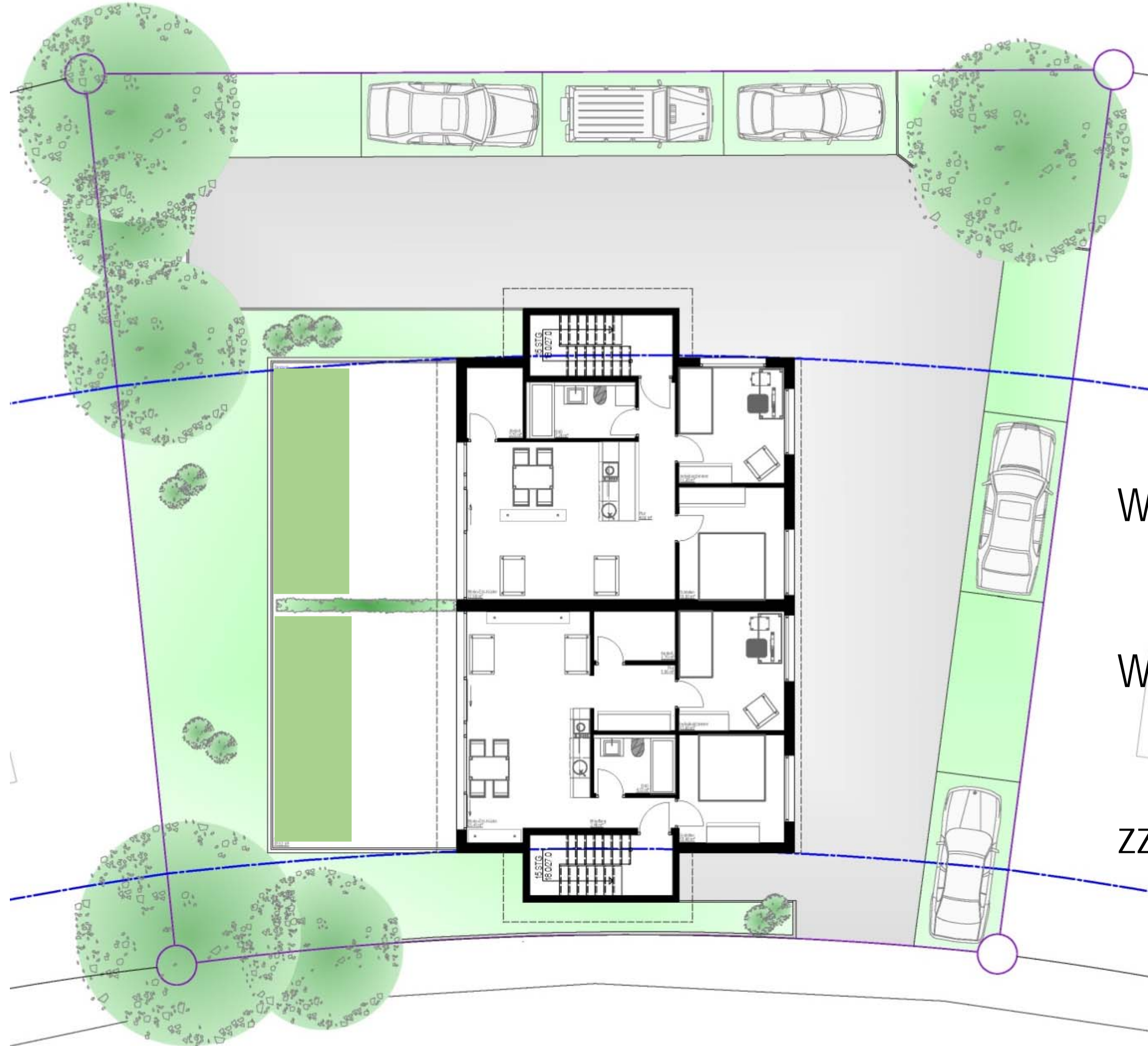
Machbarkeitsstudie Hill, Donauschwabenstraße 29, 89518 Heidenheim an der Brenz



1.0G  
Grundriss

# D°29

Machbarkeitsstudie Hill, Donauschwabenstraße 29, 89518 Heidenheim an der Brenz



Wohnung 7 – Penthaus WF 64 m<sup>2</sup>

Wohnung 8 – Penthaus WF 64 m<sup>2</sup>

zzgl. Dachterrasse ca. 20 m<sup>2</sup>

2.0G  
Grundriss

# D°29

Machbarkeitsstudie Hill, Donauschwabenstraße 29, 89518 Heidenheim an der Brenz



Wohnung 7 - Penthaus

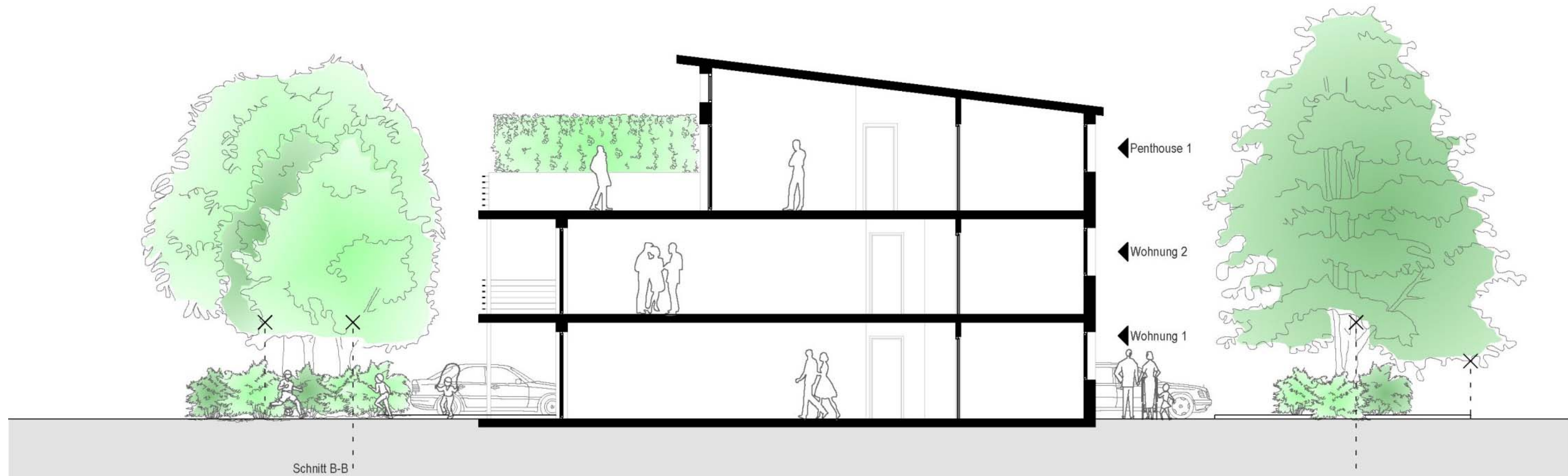
Wohnung 8 - Penthaus

2.0G  
Grundriss

# D°29

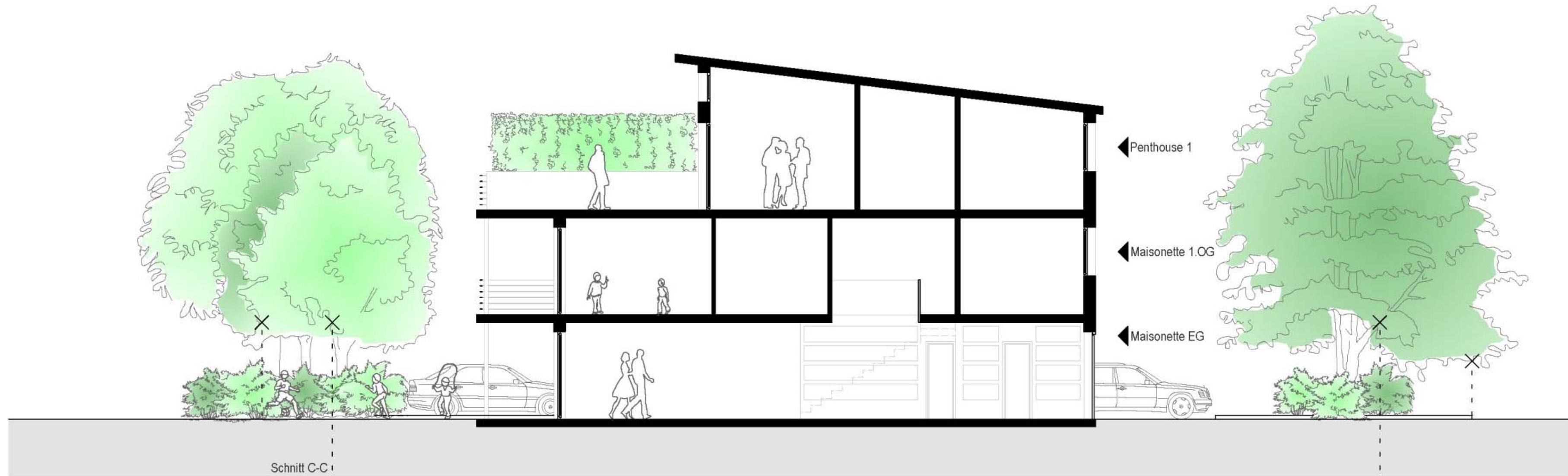
Machbarkeitsstudie Hill, Donauschwabenstraße 29, 89518 Heidenheim an der Brenz

## Schnitt B-B



# D°29

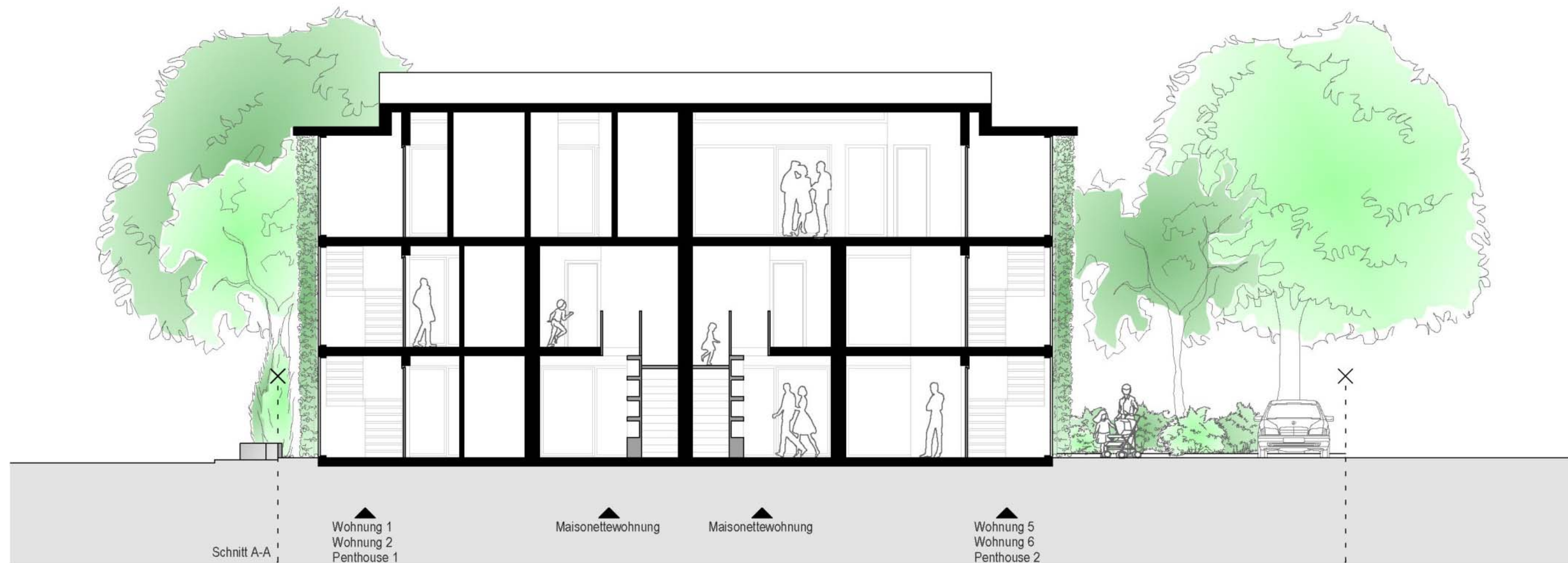
Machbarkeitsstudie Hill, Donauschwabenstraße 29, 89518 Heidenheim an der Brenz



## Schnitt C-C

# D°29

Machbarkeitsstudie Hill, Donauschwabenstraße 29, 89518 Heidenheim an der Brenz



## Schnitt A-A

# D°29

Machbarkeitsstudie Hill, Donauschwabenstraße 29, 89518 Heidenheim an der Brenz



Süd-  
West

# D°29

Machbarkeitsstudie Hill, Donauschwabenstraße 29, 89518 Heidenheim an der Brenz



Nord-  
West

# D°29

Machbarkeitsstudie Hill, Donauschwabenstraße 29, 89518 Heidenheim an der Brenz



Süd-  
West

# D°29

Machbarkeitsstudie Hill, Donauschwabenstraße 29, 89518 Heidenheim an der Brenz



Süd-Ost

# D°29

Machbarkeitsstudie Hill, Donauschwabenstraße 29, 89518 Heidenheim an der Brenz



Nord-Ost

# D°29

Machbarkeitsstudie Hill, Donauschwabenstraße 29, 89518 Heidenheim an der Brenz



Nord-  
West

