

# Exposé

## Wohnung in Heidenheim

### Provisionsfreie Helle 3,5-Zimmer Wohnung mit Balkon und viel Stauraum in Heidenheim



Objekt-Nr. OM-401070

#### Wohnung

Verkauf: **225.000 €**

Ansprechpartner:  
Martin Rill

Heckentalstr. 30  
89518 Heidenheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	250 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle und äußerst gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung mit rund 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhaus in Heidenheim an der Brenz.

Sie überzeugt durch eine freundliche Atmosphäre, praktische Raumaufteilung und eine solide Ausstattung, die sofort ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Ab der Haustür ist die Wohnung ebenerdig und Barrierefrei, lediglich bis zur Haustür gibt es zwei Stufen.

### Raumauflistung & Ausstattung

Großzügige Wohnküche mit Essbereich – der perfekte Treffpunkt für Familie und Freunde

Zwei helle Schlafzimmer mit gutem Schnitt

Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Separates Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss

Geräumiger Flur/Eingangsbereich mit viel Platz für Garderobe und Stauraum

Balkon mit schöner Aussicht – ideal zum Entspannen und Sonne genießen

Eigenes Kellerabteil sowie zusätzlicher Lagerraum im Dachgeschoss. Das Kellerabteil verfügt über ein Fenster mit Lichtschacht und ist als Hobbyraum ausgebaut worden.

### Gemeinschaftsbereiche

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Waschraum im Keller, ein Trockenraum im Dachgeschoss, eine gepflegte Grünfläche sowie PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung.

### Modernisierung & Zustand

Die Wohnung wurde 1995 komplett entkernt und neu aufgebaut. Seither erfolgten auch am Gebäude kontinuierlich Modernisierungen und Instandhaltungen – zuletzt wurde die Fassade mit einem Vollwärmeschutz versehen und 2010 die Heizung erneuert.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten und bezugsfertigen Zustand.

### Besonderheiten

Direkter Verkauf vom Eigentümer – provisionsfrei

Die Wohnung ist seit Jahren solvent vermietet und seit Jahren wurden keine Mieterhöhungen durchgeführt.

Ruhige Lage mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel

Ideal für Paare, Familien oder Kapitalanleger, die Wert auf ein gepflegtes Zuhause mit Wohlfühlcharakter legen.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Gäste-WC

## Lage

Heidenheim an der Brenz bietet eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten, Schwimmbad und Freizeitangeboten.

Die Stadt ist geprägt von zahlreichen Grünflächen, einem hohen Freizeitwert und einer gut ausgebauten Verkehrsanbindung an das überregionale Netz. In 1,3km ist die Innenstadt fußläufig in ca. 15min erreichbar.

Ob Natur, Kultur oder kurze Wege – hier lebt man ruhig und dennoch zentral.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche mit Esszimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

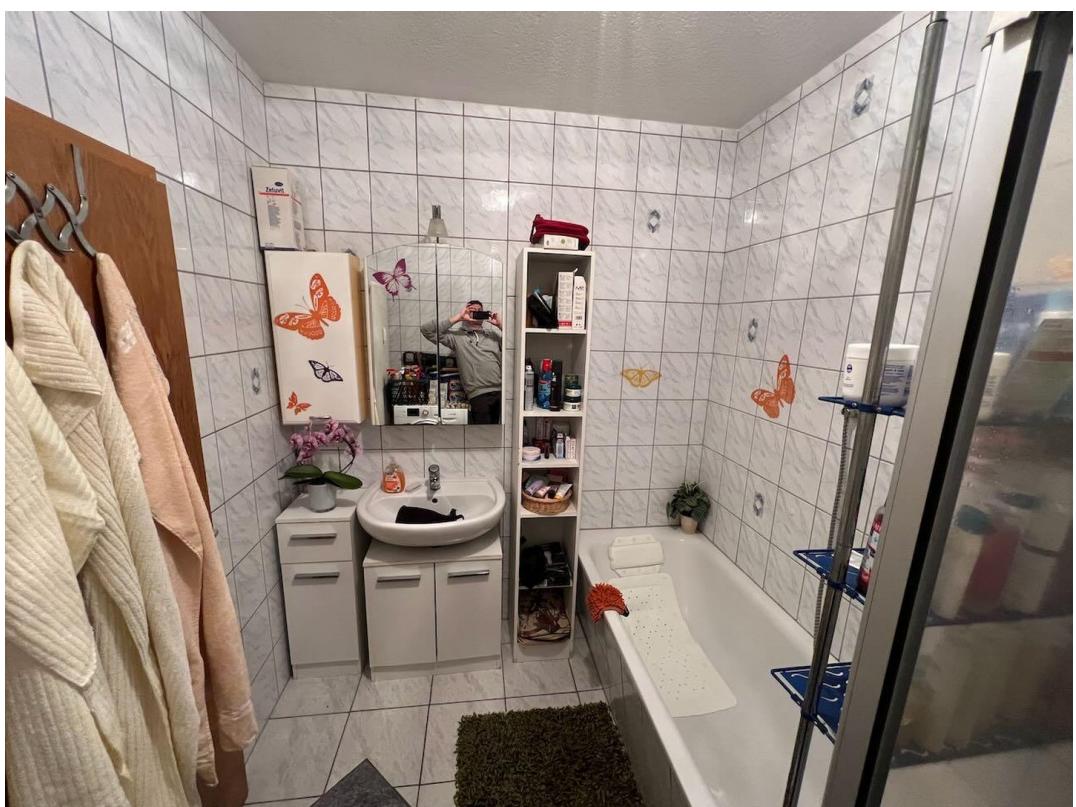
# Exposé - Galerie



Balkon



Gäste WC



Badezimmer

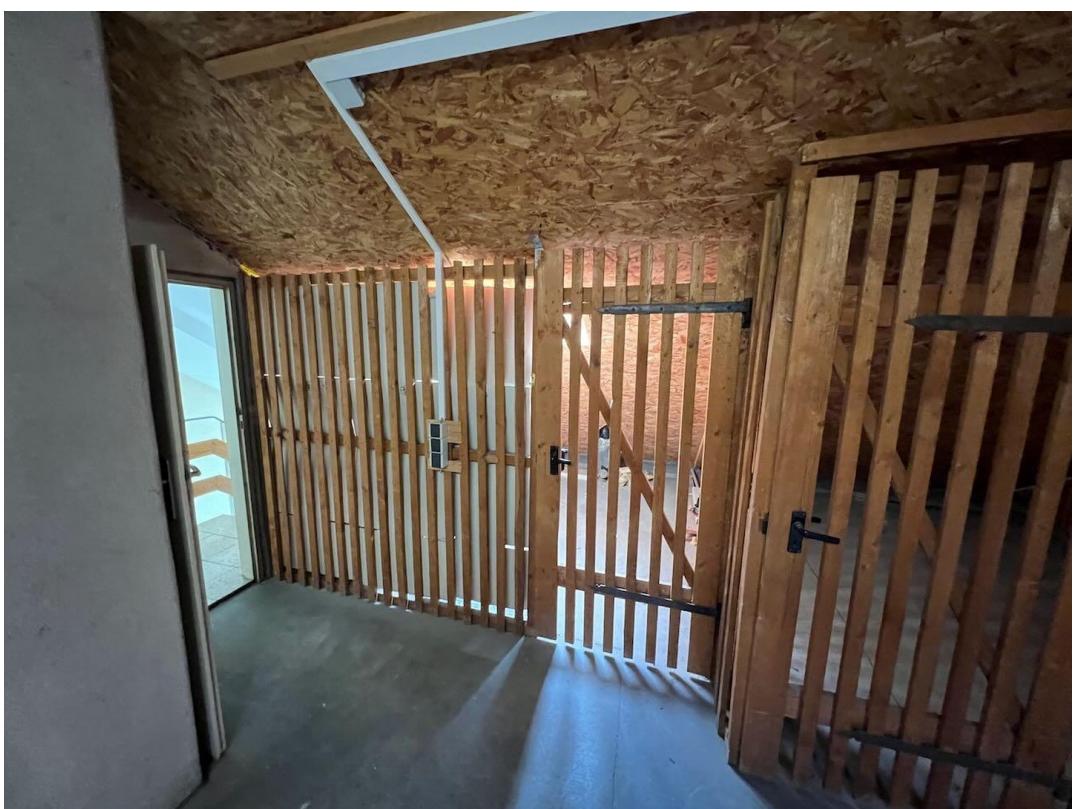
# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur und Garderobe



Lagerabteil DG

# Exposé - Galerie



Trockenraum



Kellerabteil

# Exposé - Grundrisse

