

Exposé

Einfamilienhaus in Heidenheim an der Brenz

Entkerntes Haus in Toplage – 30 m² Balkon, 19 m² Terrasse & Genehmigung



Objekt-Nr. OM-448302

Einfamilienhaus

Verkauf: **329.000 €**

Ansprechpartner:
Seckinger

Eichertstr. 36
89518 Heidenheim an der Brenz
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1937
Grundstücksfläche	468,00 m ²
Etagen	2
Zimmer	4,00
Wohnfläche	130,00 m ²
Nutzfläche	195,00 m ²

Energieträger	Gas
Übernahme	sofort
Zustand	Entkernt
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Garagen	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Heidenheim an der Brenz, nur wenige Gehminuten vom Wildpark Eichert und dem Schloss Hellenstein entfernt eröffnet sich für Sie eine seltene Gelegenheit:

Ein vollständig entkerntes Haus, das Ihnen maximale Freiheit zur Verwirklichung Ihres individuellen Wohntraums bietet.

Gerade in dieser Lage sind Immobilien eine Seltenheit und zudem nahezu nie in einem Zustand, der eine Planung ohne Kompromisse ermöglicht. Hier gestalten Sie Ihr zukünftiges Zuhause von Grund auf neu, ohne die typischen Unsicherheiten einer Altbausanierung.

Ein bereits erstellter Sanierungsfahrplan, eine durchgeführte Energieberatung sowie die bereits genehmigte Erweiterung der bestehenden Gauben schaffen ideale Voraussetzungen für einen direkten Start. Sie sparen nicht nur Zeit, sondern auch erhebliche Planungskosten.

Ein absolutes Highlight ist die außergewöhnliche Außenfläche:

Der ca. 30m² große Balkon (Neubau 2025) erstreckt sich über mehrere Hausseiten und geht durch die Hanglage fließend in eine zusätzliche Terrasse mit ca. 19m² über. Mit insgesamt rund 49m² direkt zugänglicher Außenfläche genießen Sie Sonne bis in die Abendstunden. Ein Alleinstellungsmerkmal in dieser Lage.

Das ca. 470m² große Grundstück bietet ausreichend Platz für Garten, Familie und Rückzug im Grünen, eingebettet in ein gewachsenes und ruhiges Wohnumfeld.

Ein weiteres besonderes Merkmal ist der außergewöhnlich gut erhaltene Gewölbekeller mit Naturboden. Die massive Bauweise und die historischen Details verleihen diesem Bereich einen einzigartigen Charakter und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ideal als Weinkeller oder Lebensmittellager.

Das ursprünglich 1937 errichtete Gebäude überzeugt durch eine solide Substanz:

Mauerwerk und Dach befinden sich in einem sehr guten Zustand und bilden die perfekte Grundlage für eine nachhaltige Sanierung.

Diese Immobilie vereint auf besondere Weise Lage, Grundstück und Entwicklungspotenzial.

Eine Kombination, die in dieser Form nur selten zu finden ist.

Ausstattung

-> Vollständig entkerntes Gebäude. Ideale Grundlage für eine individuelle Neugestaltung

-> Geprüfte und solide Bausubstanz (Mauerwerk und Dach in sehr gutem Zustand)

-> Genehmigte Erweiterung der Gauben für zusätzlichen Wohnraum

-> Vorliegender Sanierungsfahrplan für strukturierte Umsetzung

-> Bereits durchgeführte Energieberatung

-> Ca. 30m² Balkon (Neubau 2025, Firma Leeb)

-> Ca. 19m² zusätzliche Terrassenfläche (2024 fachgerecht saniert und abgedichtet)

-> Insgesamt ca. 49m² direkt zugängliche Außenfläche mit optimaler Sonnenausrichtung, Schlossblick sowie Blick über Heidenheim

-> Ca. 470m² Grundstück mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

-> Außergewöhnlicher Gewölbekeller mit Naturboden und historischem Charakter

-> Fenster (Ende 1980er Jahre) und Haustüre (2014) erneuert.

Die Immobilie wird bewusst im aktuellen Zustand angeboten und richtet sich vor Allem an Käufer, die die Möglichkeit schätzen, Ihre eigenen Vorstellungen vollständig umzusetzen und dabei gezielt Eigenleistung einzubringen.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller

Sonstiges

Diese Immobilie richtet sich insbesondere an Käufer, die das Potenzial einer seltenen Lage erkennen und die Vorteile einer bereits vorbereiteten Sanierung inklusive Genehmigungen zu schätzen wissen.

Ob als langfristiges Zuhause für die eigene Familie oder als individuelles Projekt mit Wertsteigerungspotenzial. Hier verbinden sich Lage, Substanz und Entwicklungsmöglichkeiten auf besondere Weise.

Die bereits vorliegenden Unterlagen und Genehmigungen ermöglichen eine schnelle und planbare Umsetzung.

Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie im Rahmen einer Besichtigung persönlich vor.

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der gefragtesten und gewachsenen Wohnlagen von Heidenheim an der Brenz.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen und kurzer Distanz zur Innenstadt macht diese Lage besonders attraktiv, sowohl für Familien, als auch für Berufstätige.

Der Wildpark Eichert sowie das Schloss Hellenstein sind in wenigen Gehminuten erreichbar und bieten einen außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert, direkt vor der eigenen Haustür.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur:

Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie das Klinikum befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind schnell erreichbar.

Die Anbindung ist ebenfalls ideal: Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar, die Innenstadt sowie der Hauptbahnhof liegen nur wenige Minuten entfernt.

Die ruhige, gewachsene Nachbarschaft sowie die geringe Verfügbarkeit vergleichbarer Immobilien unterstreichen die besondere Qualität dieser Lage.

Fußweg zu Öffentl. Verkehrsmitteln: 1 min.

Fahrzeit zum nächsten Hauptbahnhof: 5 min.

Fahrzeit zur nächsten BAB: 12 min.

Fahrzeit zum nächsten internationalen Flughafen: 1h

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	584,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Balkon am Mittag



Wohn-/Essbereich -frei planbar



Treppe EG-OG

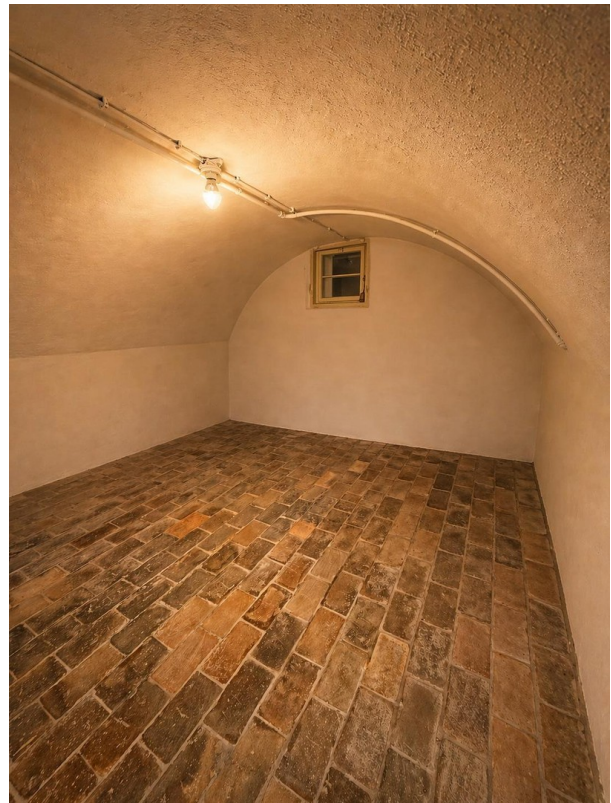
Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Spitzboden



Gewölbekeller

Exposé - Galerie



genehmigter Plan Außenansicht



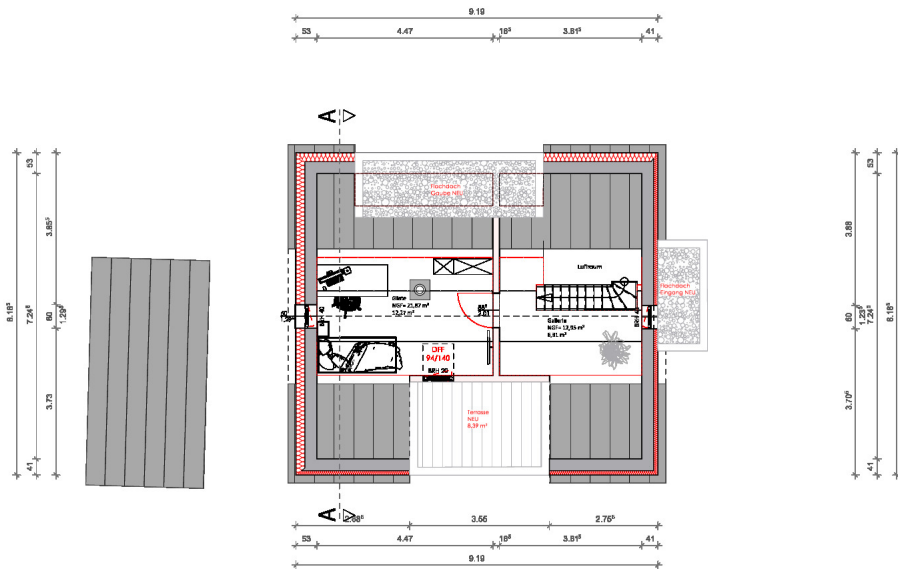
Beispielplanung Wohnbereich

Exposé - Galerie



Beispielplanung Spitzboden

Exposé - Grundrisse



Spitzboden

11.07.2022

22041_BV Seckinger_Heidenheim_Vorplanung01
© Dipl.-Ing. FH Leonhard Taglieber · Nittlingen 8a · 86732 Oettingen
Tel. 09082/96105-0 · Fax -25 · www.avs-taglieber.de

ARCHITEKTURBÜRO TAGLIEBER
Planung · Energieberatung



