

## Zentrumnahes 3-Familien-Haus

Objekt: 193 | 89518 Heidenheim an der Brenz  
365.000,00 €





## Daten

Kaufpreis	365.000,00 €
Käuferprovision inkl. MwSt.	4,76 %
PLZ	89518
Ort	Heidenheim an der Brenz
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
ImmoNr	193
Zustand	Gepflegt
Endenergiebedarf	361,55 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	16.06.2029
Baujahr lt. Energieausweis	2015
wesentlicher Energieträger	Gas
Wohnfläche	ca. 240 m <sup>2</sup>

Anzahl Zimmer	10
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 195 m <sup>2</sup>
vermietet	ja
verfügbar	nach Vereinbarung
Baujahr	1910
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung, Zentralheizung
Etagenzahl	3
Garten	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Dachboden	Ja
Küche	Einbauküche
Bad	Fenster, Dusche und Wanne
Unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja

## Objektbeschreibung

Diese Fachwerk- Doppelhaushälfte wurde 1910 auf einem ca. 195 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut.

Insgesamt verfügt das Haus über ca. 240 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die auf drei Wohnungen aufgeteilt sind.

Das EG hat ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt auf drei Zimmer, eine EBK und ein Badezimmer mit Badewanne.

Im OG finden Sie auf ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche vier Zimmer, eine sehr schöne EBK und ein modernes Bad mit Badewanne und Waschmaschinen- Anschluss und einem eigenen Eingang.

Das Dachgeschoss ist ebenfalls mit einer EBK ausgestattet, hat drei Zimmer und ein Badezimmer mit ebenfalls einem Waschmaschinen- Anschluss. Diese Wohnung verfügt über ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die EG und DG Wohnungen werden über Gaseinzelöfen geheizt. Die OG Wohnung mit einer Gastherme.

Alle drei Wohnungen sind autark in den Abrechnungen.

Zur Zeit sind zwei Wohnungen vermietet. Die OG Wohnung wird von dem Eigentümer noch selbst bewohnt.

Mieteinnahmen DG und EG (Kaltmieten) ca. 920,- Euro monatlich.

Vier Stellplätze befinden sich vor dem Haus.

## Ausstattung

- Böden: Laminat, Fliesen, PVC
- Fenster: Kunststoff 2- fach Verglasung
- 2 EBK
- 4 Stellplätze

## Sonstiges

Renovierungen:

Im Jahr 2006

- Neue Kunststofffenster 2- fach Verglasung

Im Jahr 2009

- EG Wohnung wurde komplett renoviert
- Elektrik

Im Jahr 2013

- Neue Fassade inkl.- Dämmung

Im Jahr 2015

OG Wohnung

- Neue Türen
- Neue Böden
- Küche mit EBK
- Badezimmer
- Rauputz in allen Räumen
- Elektrik
- Gastherme

Energieausweis ist in Bearbeitung und wird bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt.

## Lagebeschreibung

Die große Kreisstadt Heidenheim hat 49.000 Einwohner und verfügt über gute Einkaufsmöglichkeiten - sämtliche Dinge des täglichen Bedarfs sind vorhanden. Die ärztliche Versorgung ist im ausreichenden Umfang gewährleistet. In Heidenheim sind alle Schularten vertreten ebenso verfügt die Stadt über eine Waldorfschule. Heidenheim ist gut an die A7 (E43) angebunden. Die nächste Kreisstadt Aalen ist ca. 29 km entfernt



Küche OG



Küche OG



Küche OG



Wohnzimmer OG



Wohnzimmer OG



Zimmer OG



Zimmer OG



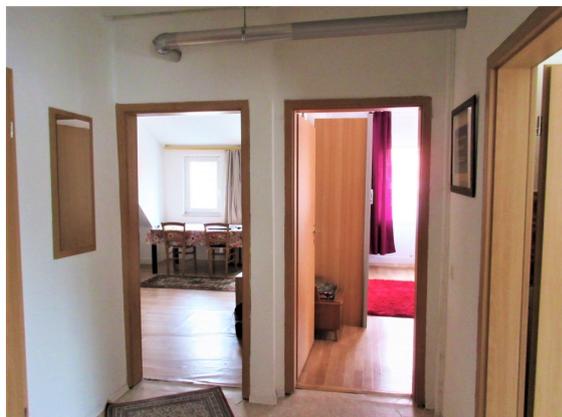
Zimmer OG



Badezimmer OG



Küche DG



Flur DG



Schlafzimmer DG



Wohnzimmer DG



Badezimmer DG



Küche EG



Zimmer EG

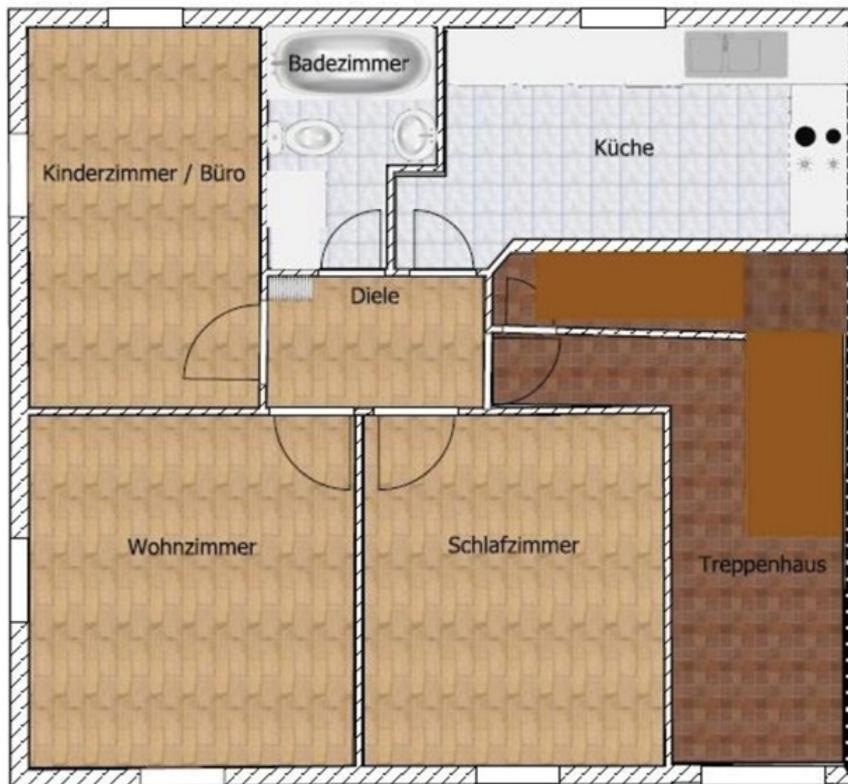


Heizung EG

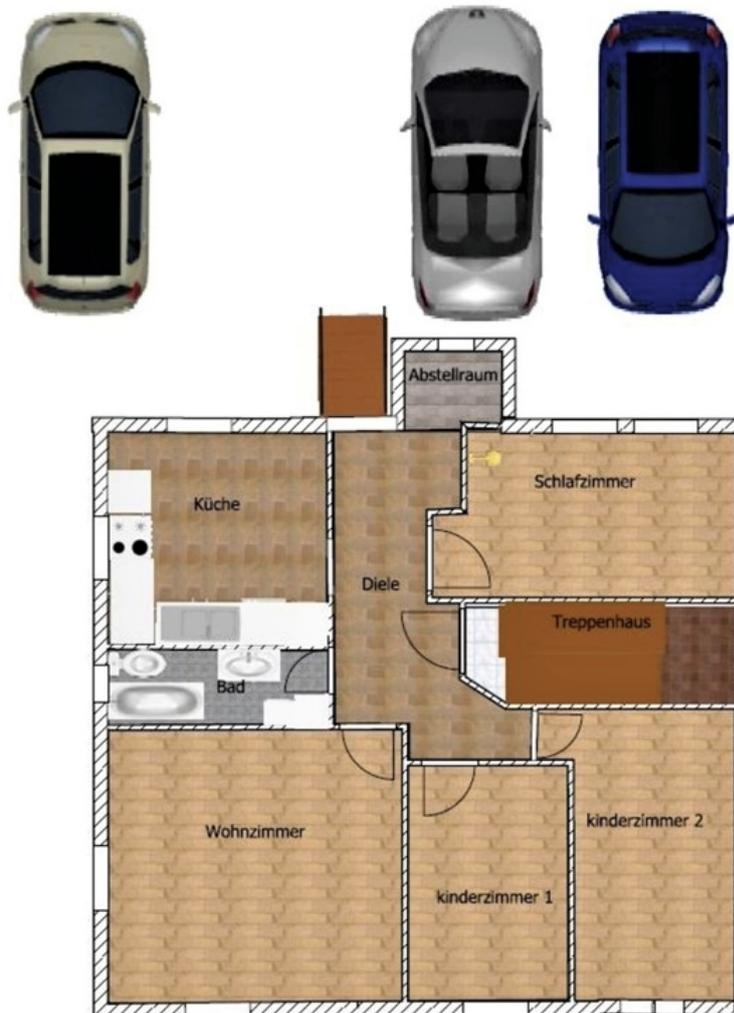


Badezimmer EG

## Grundriss



Grundrisse EG



Grundrisse OG



Die oben abgebildeten Grundrisse sind selbst erstellt und dienen nur zur Veranschaulichung, die Maße können abweichen.

Grundrisse DG

## Ihr Ansprechpartner

Herr Andreas Bader

Ness GmbH

Grünbach 13

73072 Donzdorf

Telefon: 07162 - 9489136

E-Mail: [zentrale@immoness24.de](mailto:zentrale@immoness24.de)

Web: [immoness24.de](http://immoness24.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposé stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren möchten.

## WIDERRUFSBELEHRUNG

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

Ness GmbH

Grünbach 13

73072 Donzdorf

Telefon: 071629489136

zentrale@immoness24.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, zu dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts.

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.