



## 89522 Heidenheim

# Schön geschnittene 2-Zimmer Wohnung mit Balkon



**160.000 €**

Kaufpreis

**63 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**12 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Konrad Martiny

Tel.: 004917610298117

[konrad.martiny@remax.de](mailto:konrad.martiny@remax.de)

### Flächen & Zimmer

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Wohnfläche               | 63 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche               | 12 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                   | 2                 |
| Schlafzimmer             | 1                 |
| Badezimmer               | 1                 |
| Balkon / Terrassenfläche | 8 m <sup>2</sup>  |
| Stellplätze              | 1                 |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1995     |
| Zustand | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 160.000 €    |
| Hausgeld        | 200 €        |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 1995 |
|----------------|------|

### Allgemeine Infos

|           |   |
|-----------|---|
| vermietet | ✓ |
|-----------|---|



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- # Sehr gute Verkehrsanbindung und doch ruhige Lage
  - # Schöner Balkon mit Westausrichtung
  - # Helle, freundliche Zimmer
  - # Sehr guter Schnitt
  - # Offene Einbauküche
  - # Tageslichtbad mit WC und Dusche
  - # Rollläden in allen Räumen
  - # Separater Kellerraum
  - # Garagenstellplatz im Preis inkludiert
- Zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage



## Beschreibung

Sie suchen eine schön geschnittene Eigentumswohnung in Heidenheim? Mit ruhiger Lage und trotzdem bester Verkehrsanbindung? Dann freuen wir uns Ihnen diese schöne Immobilie anbieten zu dürfen.

Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines dreistöckigen Wohnhauses, in einer gepflegten Wohnanlage mit weiträumigen Grünflächen. Die Wohnung ist in Richtung Innenhof der Wohnanlage, der Balkon Richtung Westen ausgerichtet.

Über die geräumige Diele sind alle Zimmer der Wohnung zu erreichen. Das Bad verfügt über eine Dusche und WC, sowie einen Waschmaschinenanschluss und ist raumhoch gefliest. In der Diele sowie in allen weiteren Räume des Wohnbereiches sind pflegeleichte Bodenbeläge verlegt.

Im Schlafzimmer und im Wohnzimmer strömt reichlich Licht in die Räume. Angrenzend an den großzügigen Wohn-/Essbereich gelangen Sie in die funktionell gestaltete Einbauküche. Die Wohnung besticht mit ihrem durchdachten Schnitt, ihrer Helligkeit und dem großen Westbalkon.

Zur Wohnung gehört ein Garagenstellplatz und ein Kellerabteil. Die Wohnung ist zur Zeit vermietet und kann nach dem Verkauf durch den neuen Eigentümer selbst oder als Kapitalanlage genutzt werden.

## Lage

Die gemütliche 2-Zimmer Wohnung befindet sich im Osten der Stadt Heidenheim. Ärzte, Schule, Restaurants, Tankstelle, Kindergarten, etc. befinden sich unmittelbar in der Nähe des Objektes. Die Gegend ist ruhig und auf einer Seite vom Wald umgeben. Um zur Stadtmitte zu gelangen benötigt man nur wenige Minuten mit dem Auto.

Heidenheim an der Brenz liegt verkehrsgünstig im Osten Baden-Württembergs an der Grenze zu Bayern, etwa 17 Kilometer südlich von Aalen und 33 Kilometer nördlich von Ulm. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die Autobahn A7.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.7.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 134.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

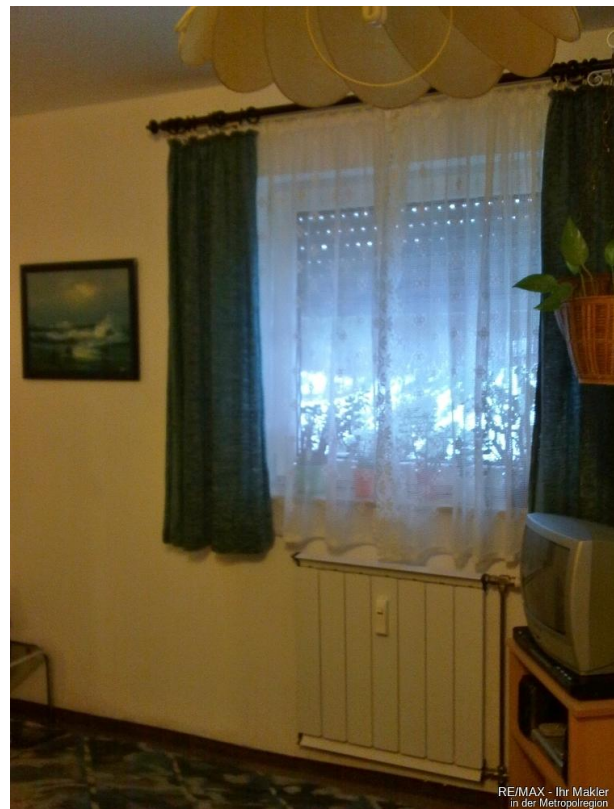
Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.

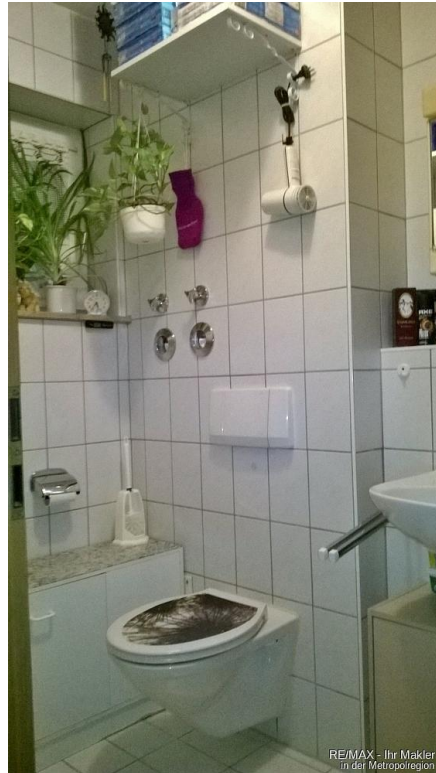


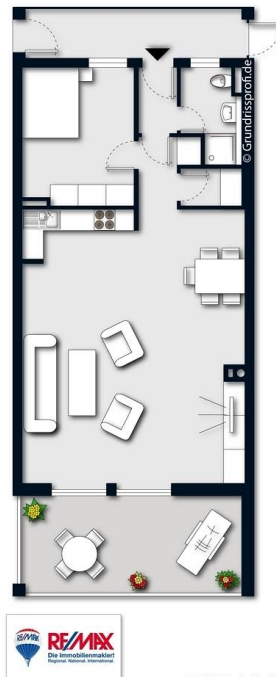
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄÄUME, LEBENSTRÄÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÖe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!  
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.







REMAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion