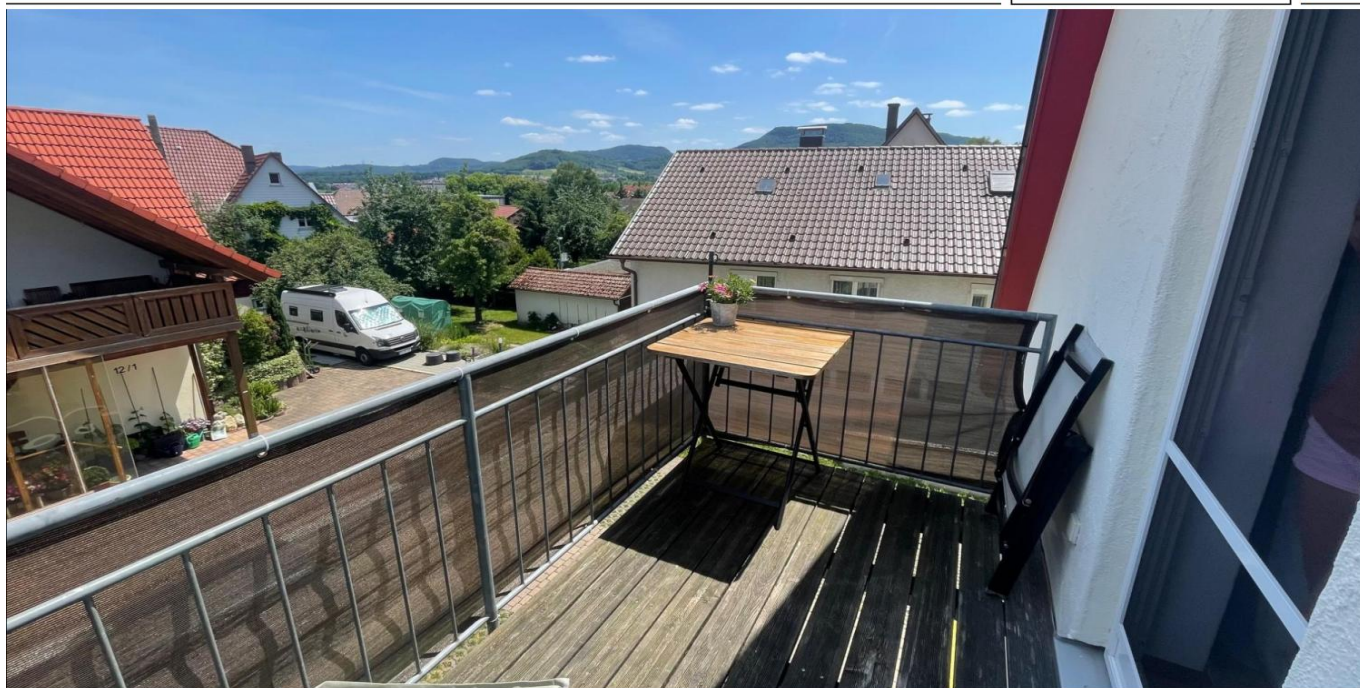


Heiningen

Dachgeschoss-Wohnung mit Fachwerk im Herzen von Heiningen

Property ID: 25120020



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 225.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70,43 m² • ROOMS: 2.5

Property ID: 25120020 - 73092 Heiningen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25120020 - 73092 Heiningen

At a glance

Property ID	25120020
Living Space	ca. 70,43 m ²
Floor	2
Rooms	2.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1900
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	225.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25120020 - 73092 Heiningen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	74.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	11.03.2028	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1995

Property ID: 25120020 - 73092 Heiningen

The property



Property ID: 25120020 - 73092 Heiningen

The property



Property ID: 25120020 - 73092 Heiningen

The property



Property ID: 25120020 - 73092 Heiningen

The property



Property ID: 25120020 - 73092 Heiningen

The property



Property ID: 25120020 - 73092 Heiningen

The property

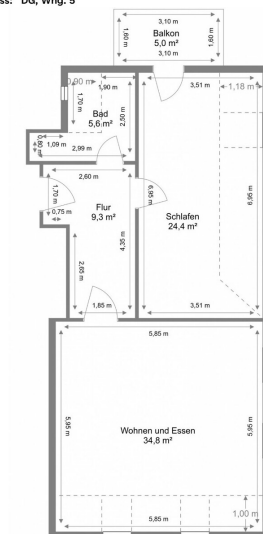


Property ID: 25120020 - 73092 Heiningen

The property

Grundrisse

Adresse: Hauptstr. 12, 73092 Heiningen
Geschoss: DG, Whg. 5



Seite 1

Datum: 01.09.2025

Property ID: 25120020 - 73092 Heiningen

A first impression

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 70m² präsentiert sich im Herzen von Heiningen in einem geschichtsträchtigen, charaktervollen 6-Familienhaus aus dem Jahr 1900. Im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung und eines Umbaus in den Jahren 1995/1996 wurde die Immobilie auf modernen Wohnkomfort ausgerichtet.

Das Ergebnis ist eine harmonische Verbindung historischer Bausubstanz und zeitgemäßem Wohnambiente, die jedem Anspruch an Gemütlichkeit und Funktionalität gerecht wird – insbesondere durch das charmante Fachwerk, das den Wohnräumen eine besonders behagliche Atmosphäre verleiht.

Die Wohnung besticht durch ihre zentrale, und durch die 30-er Zone, verkehrsberuhigte Lage in Heiningen, die eine hervorragende Infrastruktur mit sich bringt, und bietet ein ansprechendes Zuhause für Singles oder Paare.

Die durchdachte und großzügige Raumaufteilung beginnt mit einem einladenden Flur, von dem aus alle Hauptbereiche der Wohnung zugänglich sind.

Das gemütliche Wohnzimmer mit offener Küche ist das Herzstück der Wohnung, hier wurden bereits 2 Schallschutz-Fenster im Jahr 2016 erneuert. Die offene Raumgestaltung sowie die Fachwerkbalken unterstreichen den Charme des Altbaus und verleihen dem Raum eine angenehme Atmosphäre.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großzügigen Schrank.

Aus dem Schlafzimmer gelangen Sie direkt auf den Balkon, der Ihnen einen Platz im Freien vor der eigenen Tür bietet – perfekt für den morgendlichen Kaffee oder entspannte Abende, mit einem großartigen Blick auf den Albrauf.

Das Tageslichtbad ist mit einer Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Die hellen Fliesen tragen zur angenehmen Atmosphäre im Badezimmer bei.

Das Dachfenster wurde hier ebenfalls in 2016 bereits erneuert.

Der Garten hinter dem Haus darf gemeinschaftlich von den 6 Parteien genutzt werden.

Der Kfz-Stellplatz ist, wie die Küche, im Kaufpreis inbegriffen und erspart Ihnen die Parkplatzsuche in der Innenstadt.

Ein durch ein Sondernutzungsrecht der Wohnung zugewiesener Dachboden, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist, bietet zusätzlich viel Stauraum und könnte auch zu Wohnraum ausgebaut werden, da bereits Elektrik verlegt ist.

Ein Kellerraum, der auch den Waschmaschinen-Anschluss beinhaltet, rundet das Angebot ab.

Wenn Sie auf der Suche nach einer zentral gelegenen, gut ausgestatteten Wohnung in Heiningen sind, die Charme und Moderne gekonnt vereint, dann könnte diese Immobilie genau das Richtige für Sie sein.

Derzeit ist die Wohnung noch vermietet, daher haben wir auch keine aktuellen Bilder im Exposé.

Eine Besichtigung ist natürlich möglich.

Property ID: 25120020 - 73092 Heiningen

Details of amenities

Charmante DG-Wohnung mit Fachwerk:

- *offene Fachwerk-Balken
- *großes Wohn-Esszimmer mit offener Küche
- *großes Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- *Tageslichtbad mit Dusche, Waschbecken und WC
- *Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss
- *Dachboden zur alleinigen Nutzung
- *KfZ Stellplatz
- *gemeinschaftlicher Garten

Property ID: 25120020 - 73092 Heiningen

All about the location

Die zentrale Lage in Heiningen sorgt dafür, dass Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe vorfinden.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Apotheke, Bank, Post und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, was Ihnen eine hohe Lebensqualität verspricht.

In Heiningen haben Sie die Natur vor der Haustüre, die zu Spaziergängen oder Radtouren einlädt.

Kindergärten und Schulen sind fußläufig erreichbar.

In 10 Autominuten erreichen Sie Göppingen, die B10 und die A8.

Property ID: 25120020 - 73092 Heiningen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.3.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 74.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Property ID: 25120020 - 73092 Heiningen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Marcus Rippler

Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen

Tel.: +49 7161 - 60 673 0

E-Mail: goeppingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com