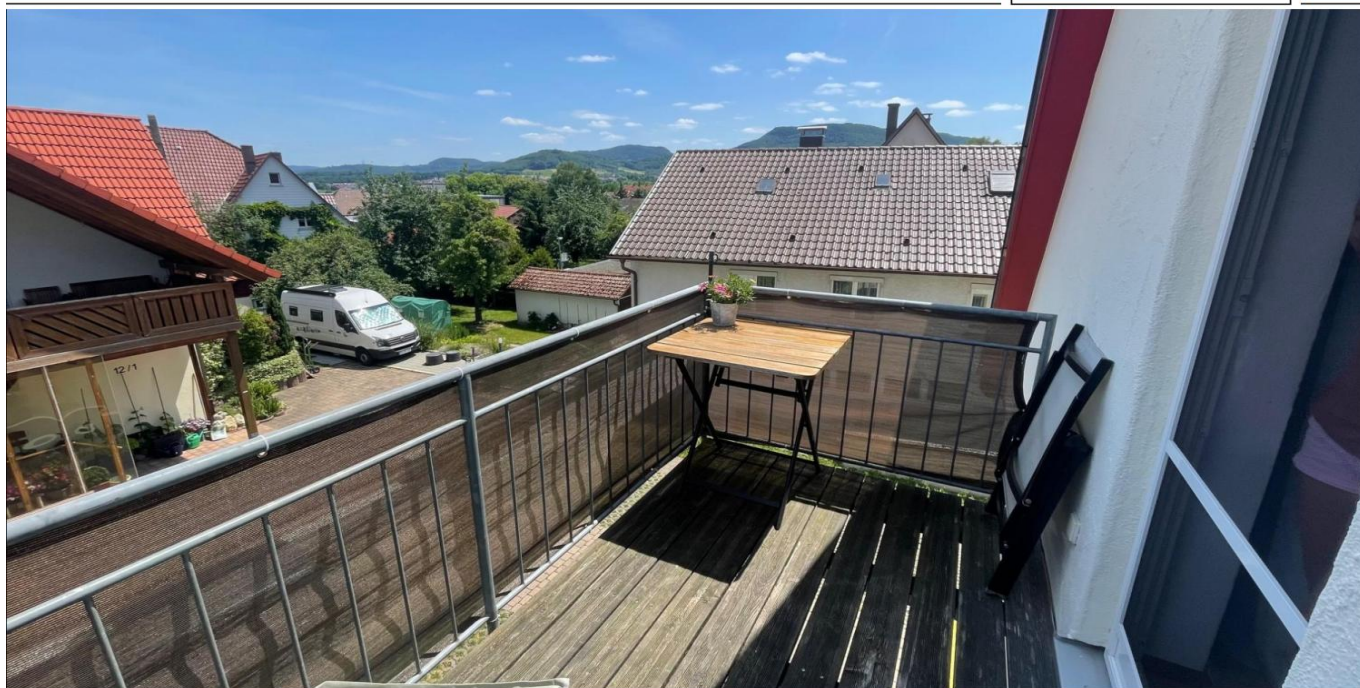


Heiningen

# Dachgeschoss-Wohnung mit Fachwerk im Herzen von Heiningen

Número da propriedade: 25120020



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 225.000 EUR • ÁREA: ca. 70,43 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2.5

Número da propriedade: 25120020 - 73092 Heiningen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25120020 - 73092 Heiningen

## Numa vista geral

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25120020                                |
| Área                   | ca. 70,43 m²                            |
| Piso                   | 2                                       |
| Quartos                | 2.5                                     |
| Quartos                | 1                                       |
| Casas de banho         | 1                                       |
| Ano de construção      | 1900                                    |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 225.000 EUR                                                               |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2024                                                                      |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Jardim / uso partilhado, Varanda                                          |

Número da propriedade: 25120020 - 73092 Heiningen

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás natural leve    | Consumo final de energia                                 | 74.30 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 11.03.2028          | Classificação energética                                 | B                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1995                              |

Número da propriedade: 25120020 - 73092 Heiningen

## O imóvel



Número da propriedade: 25120020 - 73092 Heiningen

## O imóvel



Número da propriedade: 25120020 - 73092 Heiningen

## O imóvel



Número da propriedade: 25120020 - 73092 Heiningen

## O imóvel



Número da propriedade: 25120020 - 73092 Heiningen

## O imóvel



Número da propriedade: 25120020 - 73092 Heiningen

## O imóvel

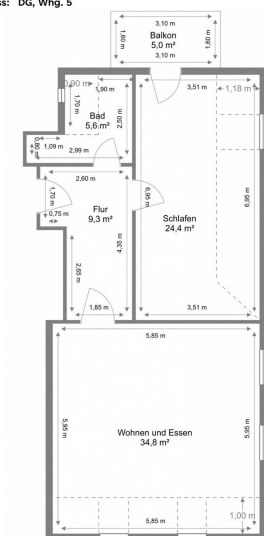


**Número da propriedade: 25120020 - 73092 Heiningen**

## O imóvel

## Grundrisse

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



Seite 1

Datum: 01.09.2025

Número da propriedade: 25120020 - 73092 Heiningen

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 70m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 25120020 - 73092 Heiningen

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25120020 - 73092 Heiningen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25120020 - 73092 Heiningen

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.3.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 74.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número da propriedade: 25120020 - 73092 Heiningen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Marcus Rippler

---

Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen

Tel.: +49 7161 - 60 673 0

E-Mail: [goeppingen@von-poll.com](mailto:goeppingen@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)