

Heidenheim an der Brenz

# Modernisiertes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und vielen neuen Details

Objektnummer: 25288005



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

KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 115 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25288005   |
| Wohnfläche   | ca. 115 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 5          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1893       |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 380.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon                                   |

Objektnummer: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer  | Endenergiebedarf            | 316.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 26.03.2033     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1902           |

Objektnummer: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



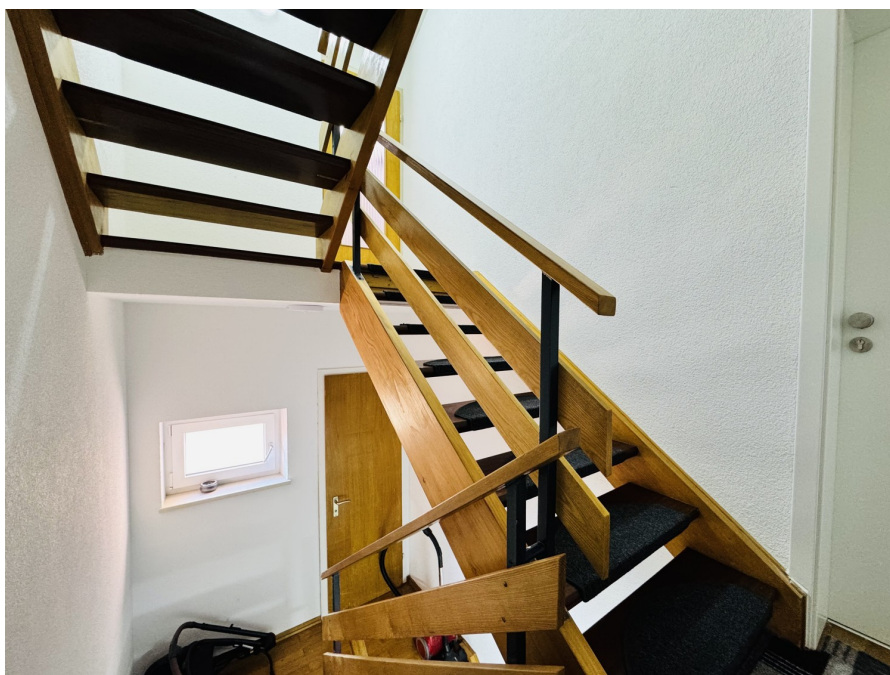
Objektnummer: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



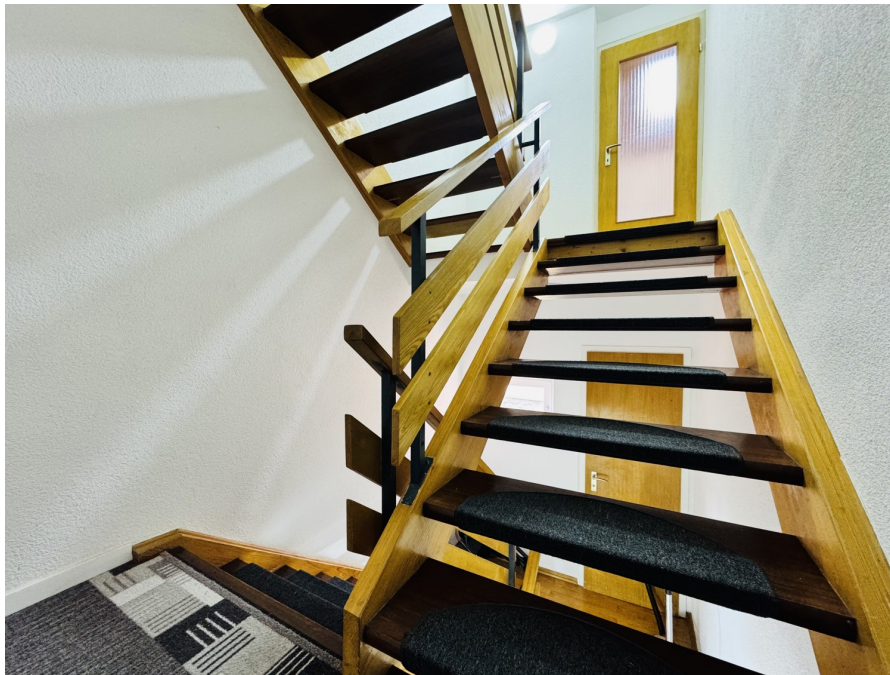
Objektnummer: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Die Immobilie



Objektnummer: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Ein erster Eindruck

Modernisiertes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und vielen neuen Details

Dieses modernisierte Zweifamilienhaus bietet Ihnen mit 2 Wohneinheiten ein komfortables und stilvolles Zuhause. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2024 umfassend modernisiert und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung. Das Haus befindet sich in einer familienfreundlichen Wohngegend und eignet sich ideal für eine oder zwei Paare oder eine kleine Familie. Mit einer Wohnfläche, die sich über insgesamt drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer verteilt, bietet das Haus genügend Raum für die gesamte Familie. Die Bäder wurden 2024 komplett saniert und präsentieren sich nun in zeitgemäßem Design mit modernen Sanitäranlagen. Neue Wasserleitungen und eine vollständig erneuerte Abwasseranlage sorgen für zusätzliche Sicherheit und Komfort.

Die Zentralheizung aus dem Jahr 2005 wurde umfassend gewartet und funktioniert einwandfrei. Zudem wurde das Heizungssystem durch eine Enthärtungsanlage erweitert, was die Wasserqualität erheblich verbessert. Auch die Fenster und das Dach wurden im Jahr der ursprünglichen Installation 2005 zuletzt modernisiert, wobei das Dach 2024 von außen neu gestrichen und mit einem neuen Sockelputz versehen wurde. Der Dachboden wurde vollständig ausgebaut und bietet jetzt zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit, einen weiteren Wohnbereich zu schaffen.

Im Rahmen der jüngsten Modernisierungen wurde auch die komplette Elektroinstallation auf den neuesten Stand gebracht. Ein neuer Schaltschrank sorgt für eine sichere und effektive Energieversorgung im gesamten Haus. Innen bietet die Immobilie ein hochwertiges Finish mit komplett gewebespachtelten Wänden und 1,5mm Putz. Die Böden wurden verstärkt, aufwendig nivelliert und geschliffen, sodass nun Klebevinyl verlegt werden konnte, was ein modernes und pflegeleichtes Wohngefühl schafft. Alle Türen im Haus wurden ebenfalls erneuert und tragen zum harmonischen Gesamteindruck bei.

Der Außenbereich des Hauses wurde 2024 ebenfalls grundlegend überarbeitet. Eine ebenerdig angelegte Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden im Freien ein. Die vorbereitete Terrassenüberdachung mit Balken bietet die Möglichkeit, den Außenbereich nach eigenen Vorstellungen weiterzugestalten. Ein neuer Zaun zum Nachbargrundstück sorgt für zusätzliche Privatsphäre.

Die Eingangstür sowie die Tür zum Schuppen wurden ebenfalls im Zuge der Renovierungen ausgetauscht, was zur gelungenen äußeren Erscheinung des Hauses beiträgt.

Dieses Zweifamilienhaus verbindet hochwertiges Wohnen mit funktionalen Aspekten und

bietet eine attraktive Option für Familien oder auch Investoren, die Wert auf Qualität und Komfort legen. Nehmen Sie Kontakt auf, um weitere Informationen zu erhalten oder einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese eindrucksvolle Immobilie persönlich vorzustellen.

Objektnummer: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Ausstattung und Details

2005

- Heizung
- Dach
- Fenster

2024

- Innenausbau
- Sanitär, Wasserleitungen sowie Abwasser neu
- Enthärtungsanlage
- Neue Elektroinstallation mit neuem Schaltschrank
- komplett Gewebespachtel mit 1,5mm Putz
- Böden verstärkt und aufwendig niveliert und geschliffen für den Klebevinyl
- Türen Neu
- Dachboden ausbau
- Haus von außen gestrichen sowie neuer Sockelputz rumherum
- Terrasse ebenerdig gemacht
- Zaun zum Nachbar neu
- Terrassenüberdachung vorbereitet mit Balken
- Eingangstür und Schuppentür erneuert

Objektnummer: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Alles zum Standort

Lagebeschreibung für das Immobilienexposé – Heidenheim an der Brenz, Kastorstraße

Heidenheim an der Brenz – Stadtportrait

Heidenheim an der Brenz ist eine moderne Kreisstadt in Baden-Württemberg mit rund 50.000 Einwohnern. Sie liegt malerisch an der Grenze zu Bayern und ist von einer reizvollen Landschaft aus Hügeln, Wäldern und der Brenz geprägt. Die Stadt ist bekannt für ihre hohe Lebensqualität, ein breites Freizeitangebot sowie eine starke wirtschaftliche und industrielle Basis. Besonders prägend für Heidenheim sind das imposante Schloss Hellenstein, die Heidenheimer Opernfestspiele und der traditionsreiche Fußballverein 1. FC Heidenheim.

Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Die Verkehrsanbindung ist durch die Nähe zur A7 sowie den gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr optimal, was Pendler und Familien gleichermaßen schätzen.

Lage und Umgebung – Kastorstraße in Heidenheim

Die Kastorstraße befindet sich in einer zentralen Lage von Heidenheim, nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. Sie zeichnet sich durch ihre ruhige Wohnatmosphäre in Kombination mit einer hervorragenden Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen aus.

Infrastruktur und Verkehrsanbindung:

- Das Stadtzentrum ist nur ca. 560 Meter entfernt und bequem zu Fuß erreichbar.
- Die nächste Bushaltestelle „Heidenheim City-Parkhaus“ ist nur etwa 110 Meter entfernt.
- Der Hauptbahnhof Heidenheim liegt ca. 530 Meter entfernt und bietet schnelle Verbindungen in die Region.
- Die Autobahn A7 (Anschlussstelle Heidenheim) ist in etwa 10 Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an Ulm, Stuttgart oder München.

Einkaufen und Nahversorgung:

- Zahlreiche Supermärkte, Einzelhändler und Dienstleister sind im nahegelegenen Stadtzentrum vorhanden.
- Eine Apotheke ist nur ca. 90 Meter entfernt, ebenso gibt es Ärzte und Fachärzte in der

näheren Umgebung.

Bildung und Kinderbetreuung:

- Der Kindergarten Albert-Schweitzer-Straße liegt in etwa 730 Metern Entfernung.
- Die Bergschule Heidenheim ist nur 80 Meter entfernt und bietet eine wohnortnahe Bildungsmöglichkeit.
- Heidenheim verfügt über ein breites Angebot an Schulen, darunter das Schlossgymnasium, die Fachhochschule Heidenheim sowie verschiedene Berufsschulen.

Freizeit und Erholung:

- In der Umgebung gibt es zahlreiche Parks, Spielplätze und Grünflächen, die zum Entspannen einladen.
- Das Schloss Hellenstein mit seinem weitläufigen Schlosspark bietet einen herrlichen Blick über die Stadt und ist ein beliebtes Ausflugsziel.
- Sportbegeisterte profitieren von den nahegelegenen Sportanlagen, Fitnessstudios und Wanderwegen.
- Das bekannte HellensteinBad Aquarena mit Hallen- und Freibad ist nur wenige Minuten entfernt.

Fazit

Die Kastorstraße in Heidenheim an der Brenz vereint eine ruhige und attraktive Wohnlage mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Die Nähe zum Stadtzentrum, die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die vielfältigen Freizeit- und Bildungseinrichtungen machen diesen Standort ideal für Familien, Berufstätige und Senioren. Dank der charmanten Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung bietet Heidenheim insgesamt eine hohe Lebensqualität und ist ein gefragter Wohnort in der Region.

Objektnummer: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.3.2033.

Endenergiebedarf beträgt 316.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1902.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25288005 - 89518 Heidenheim an der Brenz

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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