

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Heiningen

### Doppelhaushälfte mit viel Herz und cleverer Raumaufteilung



Objekt-Nr. OM-317172

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **430.000 €**

Ansprechpartner:  
Jan Scheu

73092 Heiningen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1972	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	308,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	85,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante Doppelhaus aus dem Jahr 1972, das 2018 liebevoll modernisiert wurde, bietet Ihnen und Ihrer Familie ein Zuhause zum Wohlfühlen. Die durchdachte Raumaufteilung bietet auf ca. 85 Quadratmeter Wohnfläche im EG und 1.OG plus ca. 40 Quadratmeter Nutzfläche im UG, einer separaten Garage und Stellplatz, sowohl einem großen Südgarten Platz für:

- 3 Schlafzimmer
- 1 Vollbad
- 1 Gästetoilette
- 1 Küche
- 1 Wohn-Essbereich
- 1 Hobbykellerraum
- 1 Heizungsraum
- 1 Waschküche / Werkstatt mit direktem Zugang zum Garten über eine Außentreppe
- 1 Speisekammer
- 1 Garage + Stellplatz davor
- 1 Vorgarten
- 1 Hauptgarten mit Südausrichtung

Zudem befindet sich unter dem Dach ein Speicher, der momentan als Lagerraum genutzt wird (Grundfläche von ca. 40 Quadratmetern - jedoch durch die Dachschrägen relativ flach).

Der helle und freundliche Wohn-Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt zum gemeinsamen Verweilen ein. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Südterrasse und in den gepflegten Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Die Küche schließt direkt an einen kleinen Essbereich an, der in den Wohnbereich integriert ist.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei gemütliche Schlafzimmer, von denen zwei über einen Zugang zum Südbalkon verfügen. Im 1.OG befindet sich zudem das 2018 renovierte Hauptbad. Alle Räume verfügen über Außenfenster.

Der voll unterkellerte Bereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Der Hobbyraum ist ideal für Ihre Hobbys oder als Spielzimmer für die Kinder. Über eine Außentreppe gelangen Sie direkt in den Garten.

Was dieses Haus besonders macht:

Smarte Raumaufteilung: Jeder Quadratmeter wird optimal genutzt, ohne dass es eng wirkt.

Moderne Ausstattung: Die 2018 durchgeführte Renovierung umfasst eine neue Heizung (Pellet), eine verbesserte Isolierung (Außenwand) und eine moderne Ausstattung (Bäder + Böden).

Sonniger Garten: Der südlich ausgerichtete Garten ist perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Der Hobbykeller und das Dachgeschoss bieten zusätzlichen Raum für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Fazit:

Dieses Doppelhaus ist nicht nur eine Immobilie, sondern ein Zuhause mit Zukunft. Die Kombination aus charmanten Altbaudetails, moderner Ausstattung und einer cleveren

Raumaufteilung macht es zu einer attraktiven Option für Familien und alle, die Wert auf ein gemütliches und praktisches Wohnen legen.

Wir freuen uns über Ihre Anfrage

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Parkett, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## **Lage**

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Lage in Heiningen, einer charmanten Gemeinde mit guter Infrastruktur und einer lebendigen Dorfgemeinschaft.

Heiningen – Ihr neues Zuhause

Heiningen bietet Ihnen alles, was Sie für ein erfülltes Leben benötigen: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und eine gute Verkehrsanbindung. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

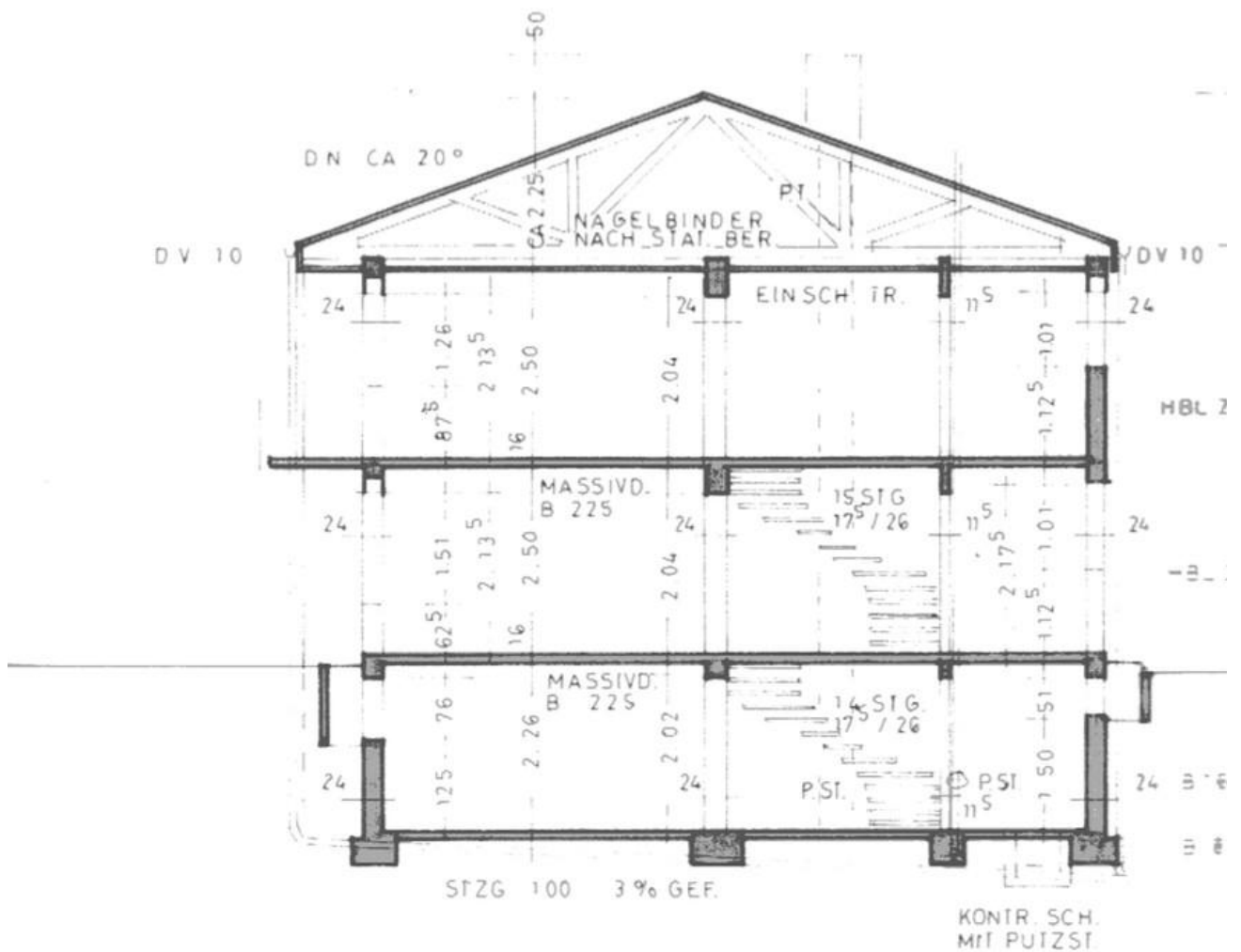




# Exposé - Galerie

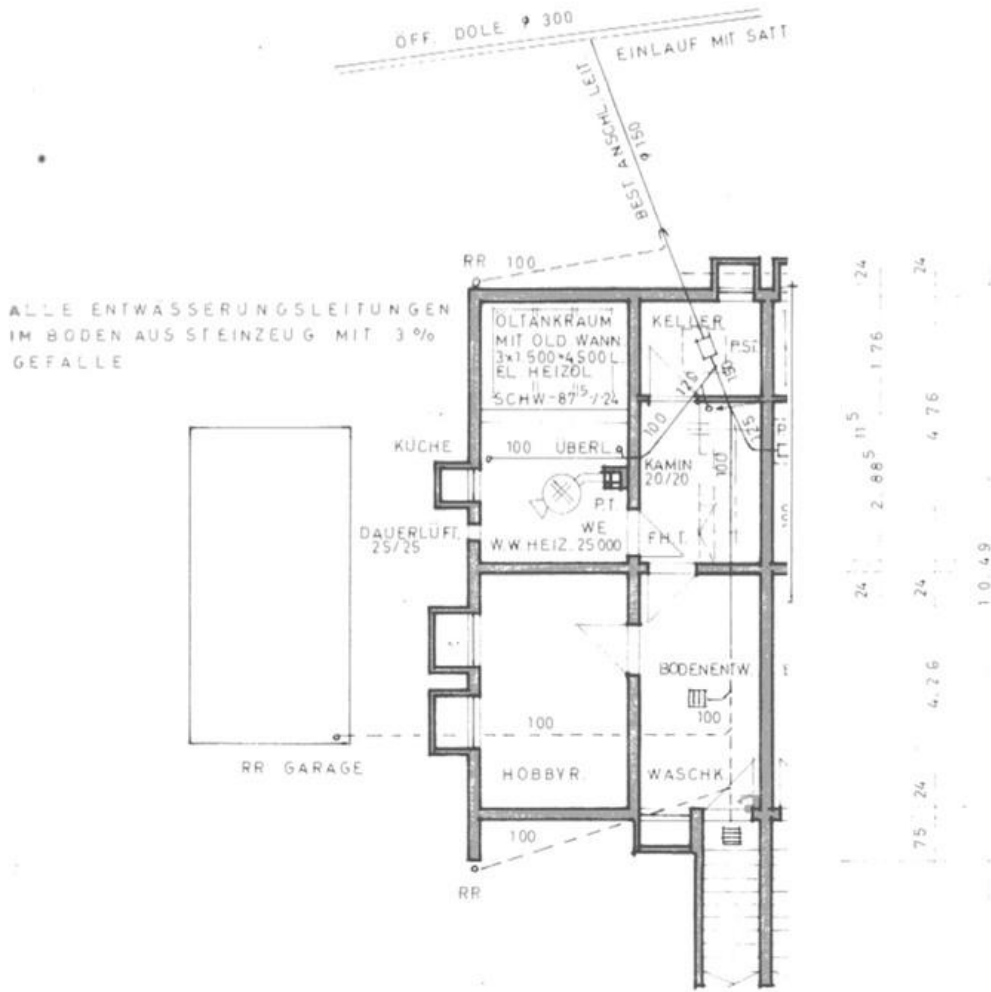


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



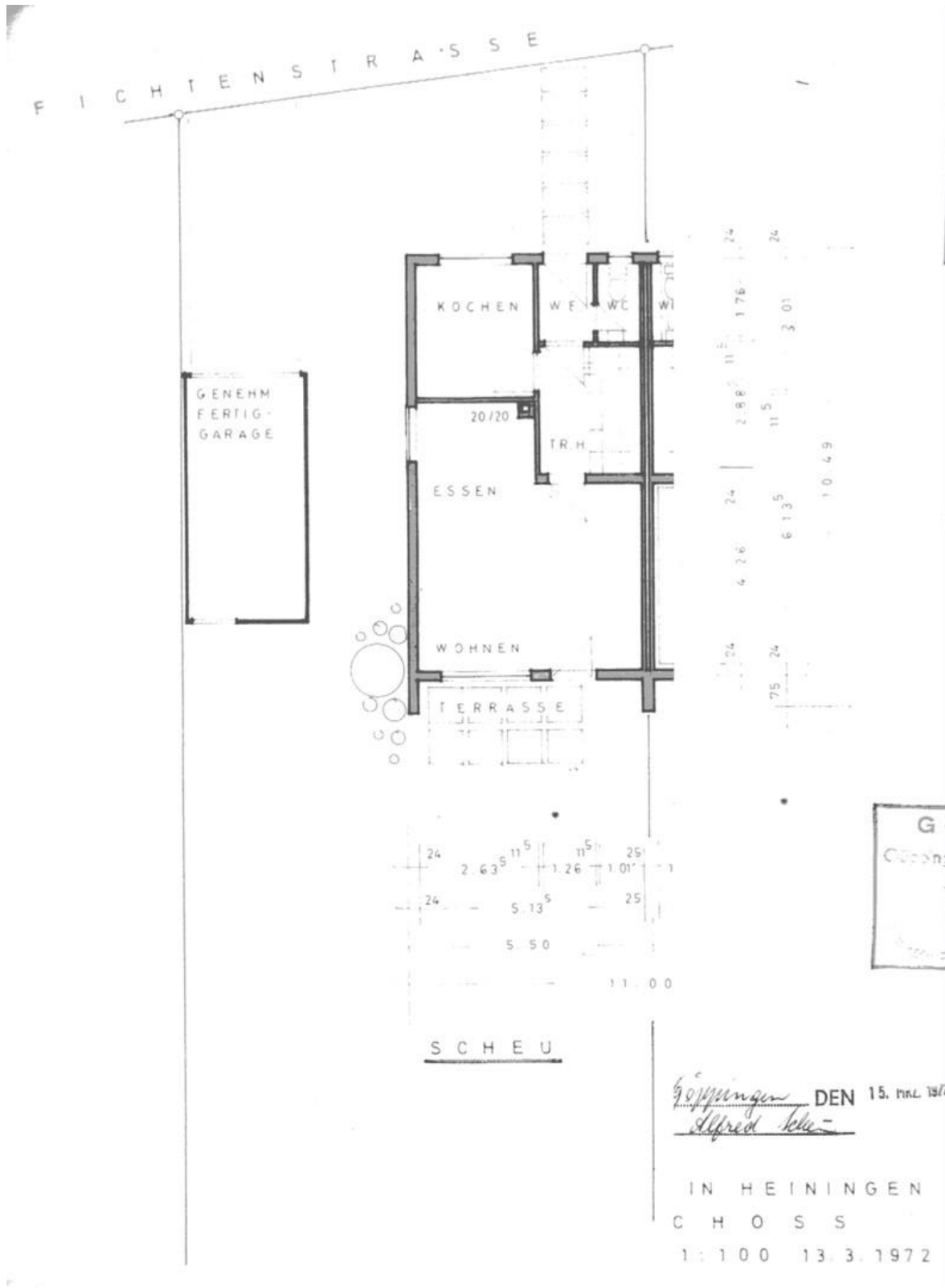
S C H E U



*Göppingen* DEN 15. MRZ 1972  
*Alfred Scheu*

HEININGEN FICH  
SCHOSS  
100 13.3.1972 AR

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



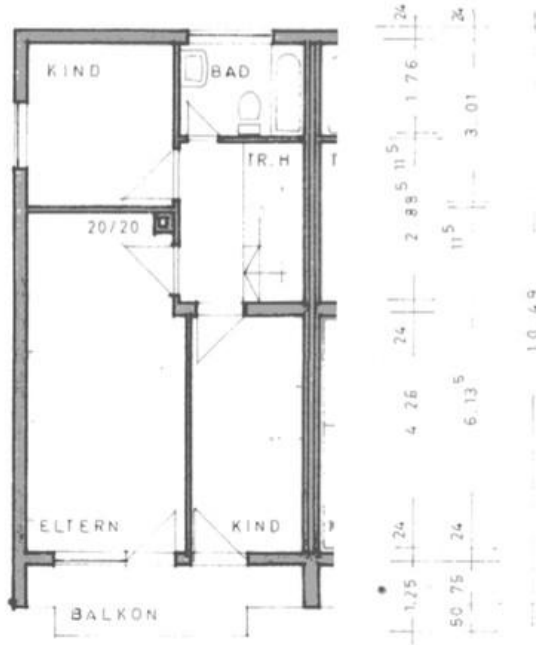
H E R R M A N N  
S C H E U

Gr  
6  
10

RKANNT: Göppingen DEI  
HERR: Alfred Scheu

S I N H E I N I N G E N  
E S C H O S S  
M. 1:100 13.3.197  
1

# Exposé - Grundrisse



S C H E U



RKANNT: Göppingen DEN 15. MRZ. 1972  
HERR: Alfred Helm

HAUS IN HEININGEN FICHTENSTR  
1. GESCHOSS  
5+13 M. 1 : 100 13.3.1972 ARCHITEK