

# CHARMANTES WOHNHAUS

mit großem Grundstück, Doppelgarage und Wohlfühlfaktor



Objekt Nr. 2026-TK-2121

89522 Heidenheim an der Brenz



**EXCELLENCE**

Maklerhaus

[www.excellence-maklerhaus.de](http://www.excellence-maklerhaus.de)

®

# Lage

Die Immobilie befindet sich im attraktiven Stadtteil Mergelstetten der Großen Kreisstadt Heidenheim an der Brenz. Die Lage zeichnet sich durch ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld sowie eine sehr gute Infrastruktur aus und bietet eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit der Innenstadt. Im direkten Umfeld stehen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Dienstleistungsangebote. Das nahegelegene Stadtzentrum von Heidenheim ergänzt das Angebot mit vielfältigen Einzelhandelsgeschäften, Restaurants, Cafés sowie umfassender medizinischer Versorgung.

Auch für Familien mit Kindern bietet die Lage beste Voraussetzungen. Mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule befinden sich direkt im Stadtteil. Weiterführende Schulen, Bildungs- und Betreuungsangebote sind im Stadtgebiet vorhanden und schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Öffentliche Busverbindungen gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen. Über die nahegelegene Bundesautobahn 7 besteht zudem eine gute Anbindung an die regionalen Zentren wie Ulm, Aalen oder Günzburg. Darüber hinaus überzeugt die Umgebung durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang der Brenz sowie die nahegelegene Schwäbische Alb bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport, Natur und Erholung.



# Objektbeschreibung

VIEL PLATZ ZUM LEBEN – dieses charmante Einfamilienhaus in Massivbauweise aus dem Jahr 1990 bietet mit ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem großzügigen Grundstück von 757 m<sup>2</sup> ein Zuhause, das Raum, Gemütlichkeit und Lebensqualität auf wunderbare Weise vereint. Mit insgesamt sieben Zimmern eröffnet sich hier viel Platz für das Familienleben, individuelle Rückzugsorte oder auch die Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Bereits beim Betreten des Eingangsbereiches spürt man die angenehme Atmosphäre dieses Hauses – großzügige Räume, viel Tageslicht und eine durchdachte Aufteilung schaffen ein Wohngefühl, das gleichermaßen einladend wie behaglich ist. Das Herzstück des Hauses bildet zweifellos das weitläufige Wohn- und Esszimmer, das durch seine besondere Gestaltung sofort begeistert. Ein leicht abgesenkter Bereich schafft hier eine besonders gemütliche Sitzecke, die zusammen mit dem stilvollen Schwedenofen aus dem Jahr 2022 eine warme, fast schon chaletartige Wohlfühlatmosphäre entstehen lässt – der perfekte Ort für entspannte Abende, gute Gespräche oder ruhige Stunden. Von hier aus öffnet sich der Wohnbereich direkt zur Terrasse, wodurch Innen- und Außenleben harmonisch miteinander verschmelzen.

Die Terrasse lädt dazu ein, den Tag im Freien zu beginnen oder bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen.

Der liebevoll angelegte Garten wird durch einen dekorativ inszenierten Teich ergänzt, der dem Außenbereich eine besonders ruhige und idyllische Note verleiht. Durch die vorteilhafte Ausrichtung des Grundstücks genießt man hier den ganzen Tag über Sonnenlicht – vom ersten Morgenlicht bis zu den warmen Abendstunden.

Die moderne und erneuerte Einbauküche aus dem Jahr 2018, bietet viel Platz zum Kochen und Genießen und wird durch eine praktische Speisekammer ergänzt, die zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Küchenutensilien schafft. Neben einem geräumigen Badezimmer mit Eckbadewanne und Dusche hält diese Ebene noch ein Schlafzimmer sowie ein sehr praktisches Büro für Sie bereit.

Einen Stock weiter oben befinden sich vier weitere Räume zur individuellen Nutzung. Zwei davon haben sogar einen Zugang zum Balkon. Neben dem Badezimmer mit Dusche, finden Sie auf dieser Ebene noch ein Zimmer, welches bisher lediglich zum Lagern genutzt wird, jedoch in Kürze, durch den Ausbau, als weiterer Raum dienen könnte. Nicht zuletzt durch die zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC sorgt diese imposante Immobilie für Komfort im Alltag und bietet somit ausreichend Platz für die ganze Familie. Große Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume und unterstreichen das freundliche Wohngefühl.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit vielseitigen Möglichkeiten: Durch die Vollunterkellerung stehen neben klassischem Stauraum auch ein Hobbyraum sowie eine eigene Sauna zur Verfügung – ideal für Fitness, kreative Hobbys oder entspannte Wellnessmomente im eigenen Zuhause. Technisch präsentiert sich das Haus ebenfalls sehr gepflegt, denn die Gaszentralheizung wurde erst im Jahr 2023 erneuert und sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Eine Immobilie, die Sie lieben werden.

- # Einfamilienhaus
- # Massivbauweise
- # Baujahr 1990
- # Grundstück 757 m<sup>2</sup>
- # Wohnfläche ca. 175 m<sup>2</sup>
- # 7 Zimmer
- # Einbauküche 2018
- # Speis
- # Schwedenofen im Wohnzimmer 2022
- # Terrasse

- # Balkon
- # 2 Badezimmer
- # 1 separates Gäste WC
- # 2-fach-Verglasung
- # Neue Gaszentralheizung 2023
- # Windfang
- # Vollunterkellerung
- # Sauna
- # Hobbyraum im Keller
- # Doppelgarage







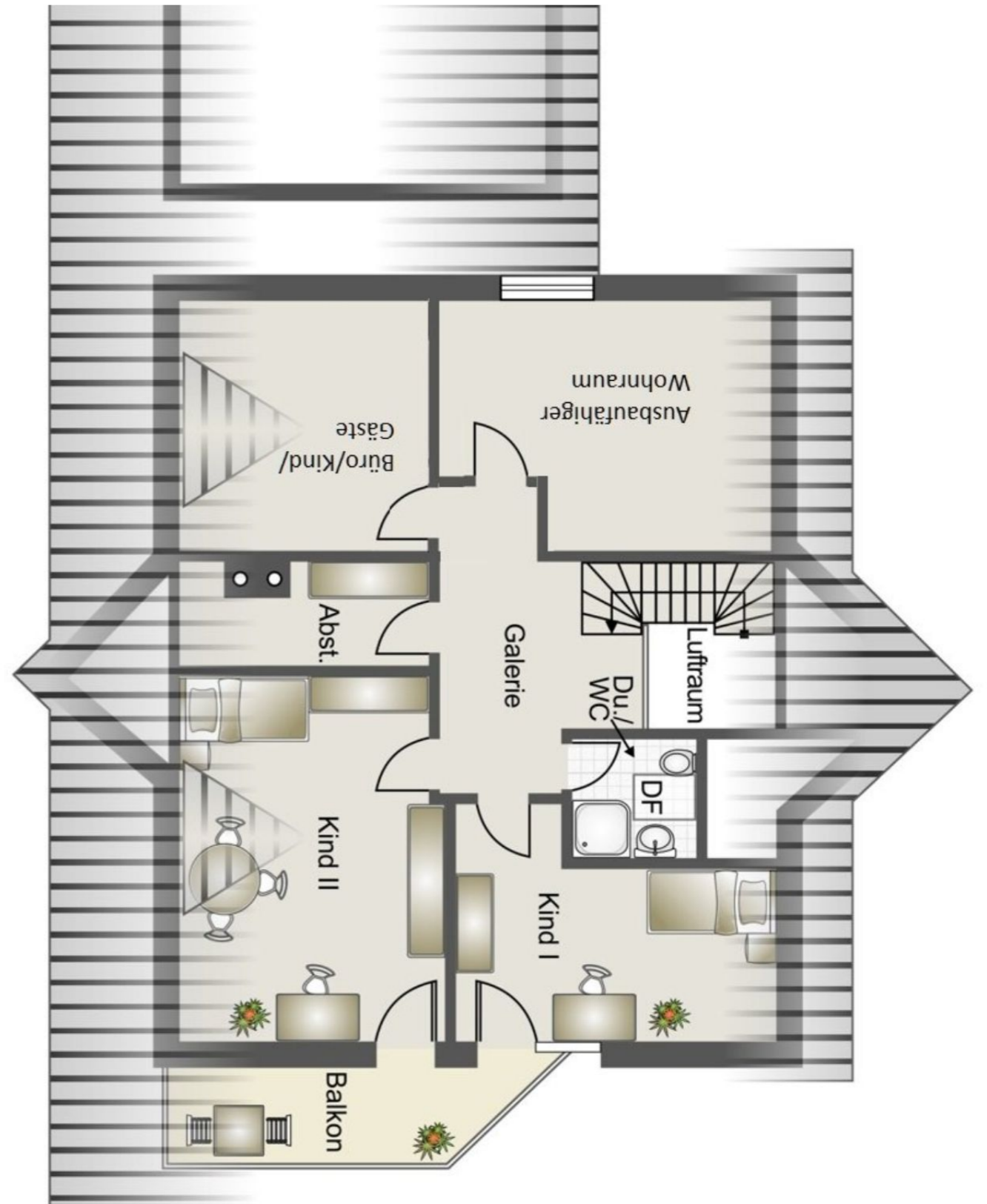
# Grundriss

Erdgeschoss



# Grundriss

Dachgeschoss



# Ihr Ansprechpartner

Thorsten Kunder



**EXCELLENCE**  
Maklerhaus

®

Thorsten Kunder

**EXCELLENCE Maklerhaus**

Albert-Einstein-Straße 1  
89340 Leipheim

Telefon: +49 8221-200540

Mobiltelefon: 0176.31 05 81 58

E-Mail: [t.kunder@excellence-maklerhaus.de](mailto:t.kunder@excellence-maklerhaus.de)

Webseite: [www.excellence-maklerhaus.de](http://www.excellence-maklerhaus.de)



Da alle Objektangaben vom Eigentümer stammen und wir diese nicht selbst ermitteln übernehmen wir hierfür keine Gewähr und schließen daher jegliche Haftung aus. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.