



Vielseitiges Einfamilienhaus mit Panorama-Terrasse

Poststraße 9 · 73540 Heubach — teilbar in zwei Einheiten

170 m²
WOHNFLÄCHE

7
ZIMMER

482 m²
GRUNDSTÜCK

1930
BAUJAHR

DAS OBJEKT

Ein Haus, das sich Ihrem Leben anpasst

Wohnen, Arbeiten und Vermieten unter einem Dach — mit einer Terrasse, die jeden Feierabend zum Erlebnis macht.

2

EINHEITEN
TEILBAR

7 + 1

STELLPLÄTZE
UND GARAGE

Öl

ZENTRAL-
HEIZUNG

KfW

SANIERUNG
FÖRDERFÄHIG

Dieses charaktervolle Einfamilienhaus aus dem Jahr 1930 in der Poststraße von Heubach bietet eine Vielseitigkeit, die am Markt selten zu finden ist: Die ca. 170 m² Wohnfläche mit insgesamt sieben Zimmern lassen sich in zwei separate Einheiten aufteilen — ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Vermietung einer Einheit oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Durch die zentrale Lage und den flexiblen Grundriss eignet sich das Objekt hervorragend auch für eine gewerbliche Nutzung als Praxis, Kanzlei oder Büro. Das Haus befindet sich in unrenoviertem, aber durchgehend sehr gepflegtem Zustand — die solide Bausubstanz gibt Ihnen die Freiheit, das Objekt ganz nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

Teilbar in zwei Einheiten

Sieben Zimmer auf 170 m² — als eine große Wohnung oder zwei separate Einheiten nutzbar.

7 Stellplätze und Garage

Außergewöhnlich viel Parkraum — ein klarer Vorteil bei gewerblicher Nutzung.

Großzügiger Keller

Reichlich Ablage- und Stauraum über die gesamte Grundfläche.

Panorama-Terrasse

Große Terrasse mit weitem Blick über Heubach und den Rosenstein.

Gewerblich nutzbar

Zentrale Lage und flexibler Grundriss für Praxis, Kanzlei oder Büro.

Wertsteigerungspotenzial

Solide Substanz von 1930 — energetische Sanierung ist KfW-förderfähig.



PANORAMA-TERRASSE MIT BLICK ÜBER HEUBACH

AUSSENBEREICH • TERRASSE

Der Feierabend mit Aussicht

Ein besonderes Highlight ist die große Terrasse mit herrlichem Panoramablick über Heubach. Sie liegt geschützt am Haus, ist überdacht und bietet Platz für Tafel und Lounge zugleich — ein zweiter Wohnraum unter freiem Himmel.

Zum Grundstück gehören außerdem ein Garten sowie insgesamt sieben Außenstellplätze und eine Garage. Gerade bei einer Nutzung als Praxis oder Büro ist dieser Parkraum in zentraler Lage ein Vorteil, der sich kaum nachbilden lässt.

INNENRÄUME

Substanz, die Freiheit lässt

Die Räume sind großzügig geschnitten und durchgehend gepflegt. Holzvertäfelungen, massive Türen und der offene Treppenaufgang erzählen vom Baujahr 1930 — die Grundrisse lassen sich dennoch flexibel neu ordnen.

Wohn- und Essbereich liegen hell zur Straßenseite, dahinter schließen Küche und Nebenräume an. Im Obergeschoss verteilen sich die Schlaf- und Arbeitszimmer um den zentralen Flur — die Basis für eine saubere Trennung in zwei Einheiten.



FLUR IM OBERGESCHOSS



WOHNBEREICH MIT HOLZDECKE

NUTZUNGSKONZEPTE

Vier Wege, dieses Objekt zu nutzen

Familienzuhaus

Großzügiges Wohnen auf 170 m² mit Garten, Panorama-Terrasse und Platz für die ganze Familie — gestaltet nach Ihren eigenen Vorstellungen.

Praxis oder Büro

Zentrale Lage, flexibler Grundriss und sieben Stellplätze — ideale Voraussetzungen für Praxis, Kanzlei oder Büro mit Publikumsverkehr.

Zwei Einheiten

Aufteilung in zwei separate Wohnungen — Mehrgenerationenwohnen oder eine Einheit selbst nutzen und die zweite vermieten.

Wohnen + Arbeiten

Die Kombination aus Wohneinheit und Gewerbeinheit unter einem Dach — kurze Wege, keine Büromiete, volle Flexibilität.

LAGE

Heubach am Fuße des Rosensteins

Heubach liegt malerisch am Fuße des Rosensteins im Ostalbkreis und verbindet Kleinstadt-Lebensqualität mit guter Anbindung: Schwäbisch Gmünd erreichen Sie in rund 10 Minuten, über die B29 sind Aalen und der Großraum Stuttgart bequem angebunden. Die Poststraße liegt zentral — Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind fußläufig erreichbar.

INDIKATIVES MIETPOTENZIAL BEI AUFTEILUNG

170 m²

WOHNFLÄCHE
GESAMT

9–11 €

MARKTMIETE
JE M²

18.400 – 22.400 €

MÖGLICHE
JAHRESKALTMIETE

Indikative Beispielrechnung auf Basis marktüblicher Mietspannen für modernisierte Wohnungen im Raum Heubach / Schwäbisch Gmünd. Keine Zusicherung — tatsächlich erzielbare Mieten hängen von Sanierungsumfang, Ausstattung und Marktlage ab.

OBJEKTDATEN

Alle Angaben im Überblick

Objektart	Einfamilienhaus, teilbar in zwei Einheiten
Adresse	Poststraße 9, 73540 Heubach
Baujahr	1930
Wohnfläche	ca. 170 m ²
Zimmer	7 Zimmer insgesamt
Grundstück	ca. 482 m ²
Zustand	Unrenoviert, sehr gepflegt • Modernisierung empfohlen
Nutzung	Wohnen • zwei Einheiten • Praxis / Büro / Kanzlei
Außenbereich	Große Terrasse mit Panoramablick • Garten
Stellplätze	Sieben Außenstellplätze und eine Garage
Keller	Großzügiger Keller mit viel Ablagefläche
Heizung	Ölzentralheizung • energetische Sanierung KfW-förderfähig
Energieausweis	Liegt vor und wird zum Besichtigungstermin ausgehändigt

KAUFPREIS

420.000 €

Provision je 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. für Käufer und Verkäufer
verdient und fällig mit notariellem Kaufvertrag
Besichtigung nach Vereinbarung • diskrete Vermarktung möglich

BESICHTIGUNG

Sehen Sie es sich an

Gerne zeige ich Ihnen das Haus persönlich — auch abends oder am Wochenende. Grundrisse, Energieausweis und alle weiteren Unterlagen stelle ich Ihnen vorab zur Verfügung.



Emir Belur

Telefon 0176 84143342

E-Mail info@belur-immobilien.de

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümerseite und erfolgen ohne Gewähr. Die Wohnfläche wurde nicht amtlich nach WoFIV ermittelt. Eine gewerbliche Nutzung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Dieses Exposé ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.