Aalen

Traumhaus zu modernisieren, für 1 bis 2 Familien im Hüttfeld, Aalen

Objektnummer: 25151011

KAUFPREIS: 490.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 139 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 502 m²

Objektnummer: 25151011 - 73430 Aalen

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

Objektnummer: 25151011 - 73430 Aalen

Auf einen Blick

Objektnummer	25151011
Wohnfläche	ca. 139 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	490.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25151011 - 73430 Aalen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.05.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	237.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1956

Objektnummer: 25151011 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151011 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151011 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151011 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151011 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151011 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151011 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151011 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151011 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151011 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151011 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151011 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151011 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151011 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151011 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151011 - 73430 Aalen

Ein erster Eindruck

Traumhaus im Dornröschenschlaf, für 1 bis 2 Familien im Hüttfeld, Aalen

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956, das auf einem großzügigem und lichtdurchfluteten Grundstück, ca. 502 m², errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von etwa 139,00 m² bietet das Objekt sechs Zimmer, zwei Küchen, zwei Badezimmer und zwei separate WCs. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus.

Das Bauwerk ist massiv errichtet und voll unterkellert. 1967 wurde eine Garage hinzugefügt und eine Ölzentralheizung eingebaut, welche 1994 modernisiert und 2011 mit einem neuen Brenner versehen wurde. Die Kunststofffenster, die überwiegend mit einer Zweifachverglasung ausgestattet sind, wurden 1991 erneuert. Einige Fenster im Erdgeschoss (Wohnbereich) verfügen sogar über eine Dreifachverglasung. Zusätzlich sind die Fenster gegen Einbruch gesichert. Das Dach wurde gedämmt und saniert; das genaue Jahr ist jedoch nicht mehr nachvollziehbar. Ebenso wurden die Haustür und die Kellertür erneuert. Das unterstreicht weiterhin den gepflegten Zustand der Immobilie.

Beide Wohnebenen des Hauses verfügen über eine möblierte Küche. Dies bietet zusätzliche Flexibilität z.B. für eine Mehrgenerationennutzung oder Vermietung. Erdgeschoss und Dachgeschoss verfügen zudem jeweils über 2 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, Bad und WC. Im Dachspitz befindet sich eine Kammer (nicht in der Wohnfläche enthalten), der restliche Bereich ist ungenutzt. Der Dachspitz ist bereits über eine separate, fest installierte Holzteppe zu erreichen.

Zur Ausstattung des Hauses gehören Kunststoffrollläden oder Klappläden aus Alu an den Isolierglasfenstern, die zusätzlichen Schutz und Komfort bieten. Außen überzeugt das Haus durch eine Terrasse, die sich an zwei Seiten des Gebäudes erstreckt und einen ausgezeichneten Ort bietet, um die Aussicht zu genießen und im Freien zu entspannen.

Ob für Großfamilien oder Käufer, die auf Wachstumsoptionen setzen – dieses Objekt bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten. Neugierig geworden? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses zu überzeugen.
Bitte hinterlassen Sie uns Ihren vollständigen Datensatz und eine Allgemeine Finanzierungsbestätigung im Vorfeld der Besichtigung.

Objektnummer: 25151011 - 73430 Aalen

Ausstattung und Details

- Ein- oder Zweifamilienhaus
- 2 Stromzähler, kein FI-Schutzschalter
- Garage
- helles Grundstück mit guter Aussicht
- voll unterkellert
- massiv gebaut
- Terrasse an 2 Seiten des Hauses
- Garten mit südwestlicher Ausrichtung
- möblierte Küche im EG und im DG
- 2 Bäder, 2 separate WCs
- Dachspitz mit separater Holztreppe, einer Kammer und Abstellfläche - gedämmt
- Dach saniert
- Fenster 1991und 2014 getauscht
- Kachelofen EG - nicht mehr betrieben
- Öl-Zentralheizung
- Isolierglasfenster aus Kunststoffe (mit Einbruchschutzvorrichtung) mit Rollläden oder Klappläden
- neuwertige Türen im Hauseingangs- und im Kelleraufgangsbereich

SANIERUNGEN:
1967 Garage, Ölzentralheizung
1991 Kunststofffenster 2-fach verglast, einbruchshemmend, Alufensterbänke
1994 Ölzentralheizung
2008 Dach. Dämmung, Eindeckung, Flaschnerarbeiten Kupfer, Gaubenverkleidung, Kaminverwahrung, -verkleidung, Kaminkopfabdeckung,-hut Edelstahl
2011 Brenner
2014 Balkontüre 3-fach-verglast, Einbruchshemmung
2014 Haustür 3-fach-Verriegelung, 3-fach-verglast
2014 Kellertür Sicherheitsglas, 3-fach-Verriegelung
2014 EG Wohnzimmer 3-fach-Verglasung, Einbruchshemmung

Objektnummer: 25151011 - 73430 Aalen

Alles zum Standort

Dieses Haus befindet sich in einem der beliebtesten Wohngebiete Aalens, von dem aus Sie Spielplätze, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- oder die Kletterhalle, eine Reitanlage, Fußballplätze, Parkanlagen, Waldwege, die Fachhochschule oder das Stadtzentrum in wenigen Minuten zu Fuß erreichen können.
Die Kreisstadt Aalen liegt im Herzen Ostwürttembergs und ist durch die A7, B19 und B29 an das überregionale Straßennetz angegliedert.
Die ansässigen, innovativen Unternehmen sowie die Fachhochschule und das Berufsschulzentrum machen Aalen nicht nur zu einer interessanten Wirtschaftsregion, sondern auch zu einem wichtigen Bildungsträger.
Gesellschaftliche, sportliche sowie kulturelle Vielfalt, eine ausgeprägte Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen, Gastronomen, Kindergärten und Schulen unterschiedlicher Bildungsträger sowie Freizeitangebote verschiedenster Art machen Aalen sehr lebenswert und attraktiv.

Objektnummer: 25151011 - 73430 Aalen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 237.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25151011 - 73430 Aalen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com