Aalen

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zusätzlicher Galerieebene, Balkon, Terrasse, Garage, Fernsicht

Property ID: 25151010

PURCHASE PRICE: 282.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 110,83 m² • **ROOMS:** 3.5

Property ID: 25151010 - 73430 Aalen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25151010 - 73430 Aalen

At a glance

Property ID	25151010
Living Space	ca. 110,83 m²
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1983
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	282.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25151010 - 73430 Aalen

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	17.09.2027
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	119.10 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 25151010 - 73430 Aalen

The property

Property ID: 25151010 - 73430 Aalen

The property

Property ID: 25151010 - 73430 Aalen

The property

Property ID: 25151010 - 73430 Aalen

The property

Property ID: 25151010 - 73430 Aalen

The property

Property ID: 25151010 - 73430 Aalen

The property

Property ID: 25151010 - 73430 Aalen

The property

Property ID: 25151010 - 73430 Aalen

The property

Property ID: 25151010 - 73430 Aalen

The property

Property ID: 25151010 - 73430 Aalen

A first impression

3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zusätzlicher Galerieebene, Balkon, Terrasse, Garage, Fernsicht

Das 1983, in begehrter Lage von Aalen, erbaute Haus mit 12 Wohneinheiten liegt am Ende einer Sackgasse. Es liegt nicht nur ruhig in dem gewachsenen Wohngebiet, sondern so, dass es den Bewohnern der angebotenen Dachgeschosswohnung (ca. 111 m²) einen Ausblick über die Stadt ermöglicht. Selbst für 2 Personen ist Sie bestens geeignet.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein Flur, über den alle weiteren Räume und Zimmer erschlossen werden. Durch die direkte Angliederung der nach Südosten ausgerichteten Terrasse ist dieser Bereich sehr hell und einladend. Die Küche befindet sich, räumlich abgetrennt, neben dem Wohn- Essbereich und ist ausreichend groß, für eine Ausstattung nach Belieben. Im geräumigen Wohn- Essbereich selbst, erwartet Sie ein Kaminofen für gemütliche Stunden in der kalten Jahreszeit und ein Balkon. Da dieser Bolkon südwestlich ausgerichtet ist lassen sich auch die Abendstunden im Freien genießen. Neben 2 Schlafzimmern wird diese Wohnebene durch das Bad mit Badewanne und Dusche sowie ein separat in die Wohnung integriertes WC ohne Tageslicht vervollständigt.
Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist die Wohngalerie, die mit Fenstern an zwei Seiten ausgestattet ist und somit ebenfalls eine hervorragende Lichtdurchflutung gewährleistet. Die Galerie kann vielseitig genutzt werden, zum Beispiel als Arbeits- oder Lesebereich. Angrenzend befindet sich ein Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein besonderes Merkmal der Immobilie ist die zum Objekt gehörige Garage, die mit einem Stromanschluss (400 V) für eine E-Ladestation ausgestattet ist und (Eigentum Mieter). Dies bietet Ihnen eine komfortable Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge direkt vor Ort.
Zusätzlich steht ein Kellerraum zur Verfügung.

Die Fußböden der Wohnung sind mit einem Mix aus Teppich und Fliesen ausgestattet, die Wände mit Putz und Tapete gestaltet. Die Fenster und Dachfenster wurden breits durch zweifach-verglaste Kunststoffelemente modernisiert. Außenrollläden schützen zusätzlich.

Das Hausgeld beträgt ca. 361,00 € monatlich, worin 66,00 € Rücklagenzuführung enthalten sind.

Die Wohnung ist unbefristet vermietet. Einzelheiten erhalten Sie nach persönliche Anfrage.

Zusammengefasst bietet diese Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten in einer ruhigen sowie verkehrsgünstigen Lage. Für Interessierte arrangieren wir gerne einen Besichtigungstermin, um Ihnen diese gepflegte Dachgeschosswohnung persönlich zu zeigen und alle weiteren Fragen zu klären. Halten Sie bitte im Vorfeld Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit und hinterlassen Sie Ihre persönlichen Daten vollständig.

Property ID: 25151010 - 73430 Aalen

Details of amenities

- Garage mir Stromanschluss für E-Ladestation (400 V) - Eigentum Mieter
- Kellerraum
- weiterer Abstellraum im Galeriebereich der Wohnung
- Wohngalerie mit Fenstern an 2 Seiten - verschieden nutzbar
- eine Terrasse in südöstlicher Ausrichtung
- ein Balkon in südwestlicher Ausrichtung

Fernsicht

- kein Durchgangsverkehr, Sackgassenlage
- separates WC - kein Tageslicht
- Bad mit Dusche, Wanne, 2 Waschbecken, Tageslicht durch Glasbausteinelemente - "Fensterlüftung" möglich
- Gaszentralheizung
- Kunststofffenster 2-fach-verglast, Rollläden
- Teppich, Fliesen
- Putz, Tapete
- bestehendes Mietverhältnis

Property ID: 25151010 - 73430 Aalen

All about the location

Diese interessante Wohnung 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.

Property ID: 25151010 - 73430 Aalen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.9.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 119.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25151010 - 73430 Aalen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen
Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0
E-Mail: aalen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com