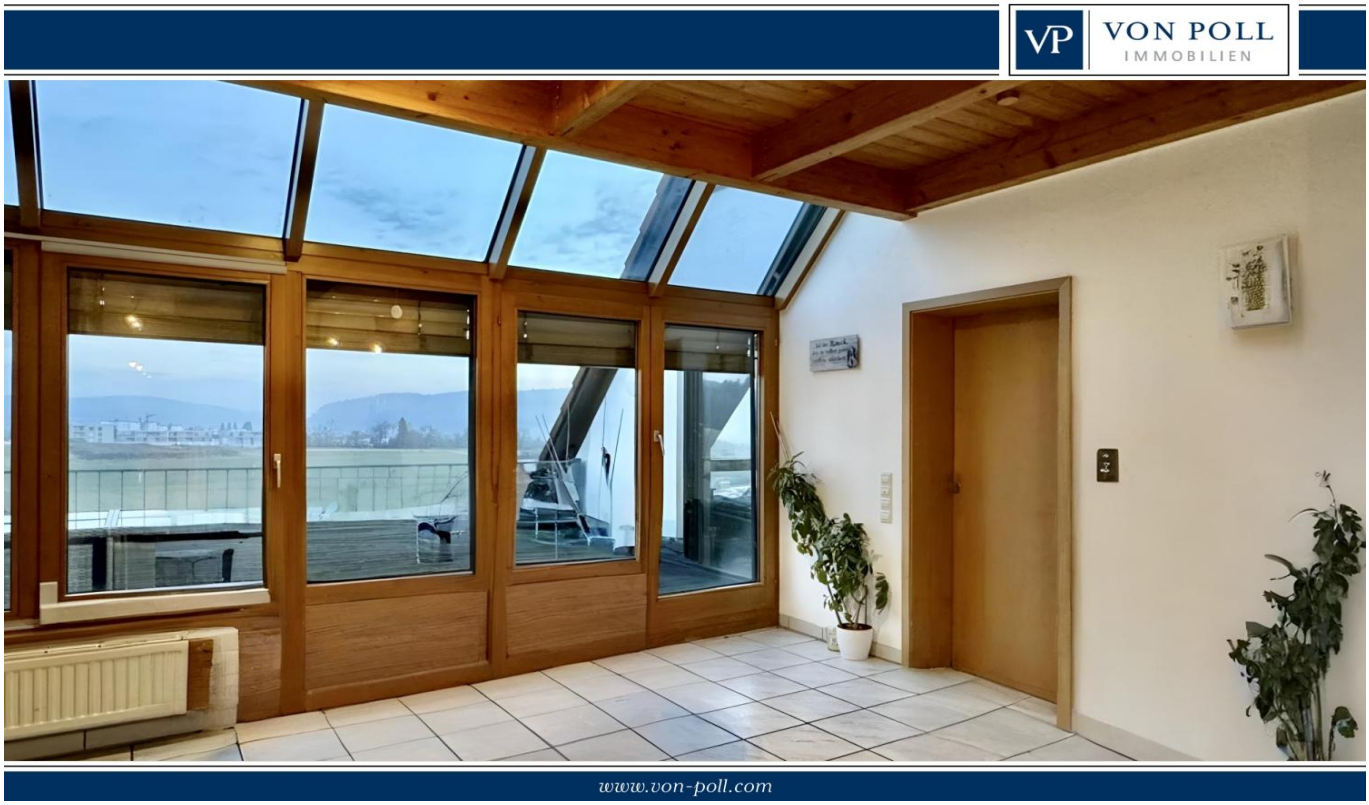
Aalen

4,5 Zimmerwohnung in ruhiger Stadtrandlage mit toller Aussicht und Garage

Número de propiedad: 25151002



PRECIO DE COMPRA: 340.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 108 m^2 • **HABITACIONES:** 4.5

Número de propiedad: 25151002 - 73431 Aalen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25151002 - 73431 Aalen

De un vistazo

Número de propiedad	25151002
Superficie habitable	ca. 108 m²
Habitaciones	4.5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1991
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	340.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25151002 - 73431 Aalen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	27.11.2028
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	82.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1991

Número de propiedad: 25151002 - 73431 Aalen

La propiedad

Número de propiedad: 25151002 - 73431 Aalen

La propiedad

Número de propiedad: 25151002 - 73431 Aalen

La propiedad

Número de propiedad: 25151002 - 73431 Aalen

La propiedad

Número de propiedad: 25151002 - 73431 Aalen

La propiedad

Número de propiedad: 25151002 - 73431 Aalen

La propiedad

Número de propiedad: 25151002 - 73431 Aalen

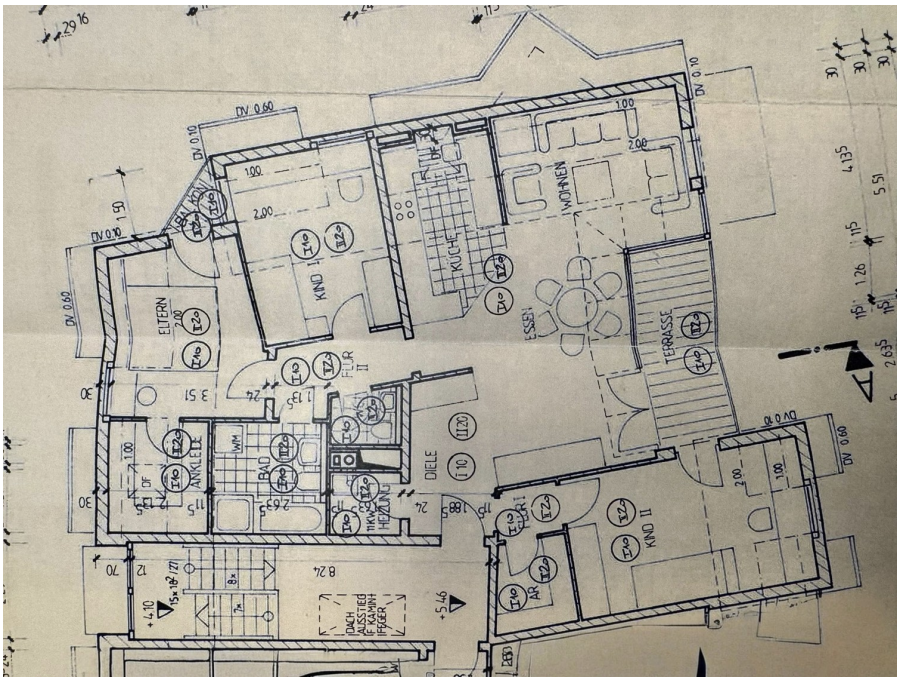
La propiedad

Número de propiedad: 25151002 - 73431 Aalen

La propiedad

Número de propiedad: 25151002 - 73431 Aalen

La propiedad



Número de propiedad: 25151002 - 73431 Aalen

Una primera impresión

4,5 Zimmerwohnung in ruhiger Stadtrandlage mit toller Aussicht und Garage

Zum Verkauf steht eine gepflegte Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1991 in einem Wohnhaus mit 10 Wohneinheiten. Die Wohnung beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 108 m², die sich auf insgesamt 4,5 Zimmer verteilt. Sie bietet eine komfortable Raumaufteilung in einem reizvollen Wohnumfeld mit besonderer Aussichtslage.
Das Objekt verfügt über drei Schlafzimmer, die mit hellem Kork ausgestattet sind, was ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Besonders hervorzuheben ist das Elternschlafzimmer, welches über einen eigenen Ankleidebereich verfügt. Die beiden Kinderzimmer bieten ausreichend Raum für individuelle Gestaltung.
Der ineinander übergehende Wohn-/Essbereich ist einladend gestaltet und überzeugt durch bodentiefe Fensterfronten aus Holz-Alu mit Isolierglas, die für viel Tageslicht sorgen. Die Fensterfront ist zudem mit einer elektrisch bedienbaren Außenbeschattung ausgestattet. Von hier aus haben Sie Zugang zu einer großzügigen Terrasse, die Ihnen durch ein Sondernutzungsrecht eingeräumt wird und eine beeindruckende Fernsicht bietet.
Die Einbauküche ist funktionell und beinhaltet alles, was für den täglichen Bedarf erforderlich ist. Die in der Küche verlegten Fliesen bilden eine durchgehende Einheit mit denen des Wohn-/Essbereiches, in den Flurbereichen sowie in den Sanitärräumen.
Das geräumige Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer Dusche, einem Doppelwaschplatz, einem WC und Handtuchheizkörper ausgestattet. Ein elektrisch bedienbares Oberlicht füllt den Raum mit natürlichem Licht. Zusätzlich gibt es eine praktische Gästetoilette ohne Tageslicht.
Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der zusätzliche Raum mit Oberlicht, der vielseitig verwendbar ist und zum Beispiel auch als Arbeits- oder Hobbyzimmer genutzt werden kann.
Die Holzdeckenkonstruktion verleiht der gesamten Wohnung einen besonderen Charakter. Geschmackvoll ergänzt wird dies durch schlichten Wandputz.
Eine effiziente Gas-Etagenheizung, die 2022 erneuert wurde, sorgt für wohlige Wärme in der gesamten Wohnung. Zusätzlich wurde der Kaminstrang des Wohnhauses in diesem Bereich erneuert.
Zur Wohnung gehört eine Garage, die für zusätzlichen Komfort und Schutz Ihres Fahrzeugs sorgt. Des Weiteren steht ein Kellerraum zur Verfügung, der zusätzlichen Stauraum bietet.
Die qualitativ werthaltige Ausstattung der Wohnung ist sehr funktional und zeitlos. Die Wohnung selbst als auch das gesamte Wohnhaus sind in einem sehr gepflegten

Zustand.
Für die Anwohner gibt es noch einen Fahrradraum, eine Waschküche ??????? und Besucherparkplätze.

Hausgeld beträgt ca. 226,00 €/mtl., davon entfallen auf die Erhaltungsrücklage 116,00 €/mtl. .

Diese Wohnung ist ideal für Familien oder Paare, die Platzbedarf mit einer attraktiven Wohnumgebung verbinden möchten. Da die Wohnung vermietet ist, könnte Sie auch als Kapitalanlage dienen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich vor Ort ein Bild von dieser ansprechenden Wohnmöglichkeit zu machen. Hierfür benötigen wir Ihre vollständigen Adressdaten und Ihren Bonitätsnachweis (Allgemeine Finanzierungsbestätigung).

Número de propiedad: 25151002 - 73431 Aalen

Detalles de los servicios

Garage
Gas-Etagenheizung
Fliesen in Flur, Küche, Sanitärbereich, Wirtschaftsraum
heller Kork in Schlafräumen
Putz
Gästetoilette ohne Tageslicht
Bad mit WC; Wanne, Dusche, Doppelwaschplatz und Oberlicht (elektrisch bedienbar)
2 Kinderzimmer
Elternschlafzimmer mit Ankleidebereich
1 weiterer Raum mit Oberlicht
große Terrasse (Sondernutzungsrecht)
im Wohn-/Essbereich bodentiefe Fensterfront mit Außenbeschattung (elektrisch), Fernsicht
Markise
Einbauküche
Einbauschrank im Flur
großer Eckleiderschrank in einem Schlafraum
Holzdeckenkonstruktion
Kellerraum
Wohnung und Wohnhaus sehr gepflegt
kein Fahrstuhl
vermietet

Número de propiedad: 25151002 - 73431 Aalen

Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in ruhigr und heller Lage, naturnah und mit toller Fernsicht. Aalen verfügt über eine vielfältig ausgeprägte Infrastruktur sowie eine historische und kulturelle Vielfalt. Einkaufs - und Freizeitmöglichkeiten sowie Arztpraxen sind zahlreich vorhanden. Zusätzlich machen Kindergärten und Schulen unterschiedlicher Bildungsträger sowie eine Fachhochschule diese Gegend sehr lebenswert und attraktiv. Die Stadt selbst ist eine sehr interessante und wichtige Wirtschaftsregion, was auf die ansässigen innovativen und global agierenden Unternehmen zurückgeführt werden kann. Stuttgart oder Ulm sind zügig erreichbar. Das überregionale Straßennetz ist durch die A 7, B 19 und B 29 angegliedert. Ein Fernbahnhof steht alternativ zur Verfügung, ebenso der regionale und überregionale Busverkehr.
Dies alles ist fußläufig in wenigen Metern erreichbar.

Número de propiedad: 25151002 - 73431 Aalen

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 82.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número de propiedad: 25151002 - 73431 Aalen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Zipper

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com