

Aalen / Fachsenfeld

# Facettenreiches Haus mit Einliegerwohnung in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 25151003



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 490.000 EUR • ??????????: ca. 174 m<sup>2</sup> • ??????????: 8.5 • ??????? ?????: 981 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ?? ? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

?? ??? ??????

???????? ??????????	25151003	????? ???????	490.000 EUR
????????????	ca. 174 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	8.5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ????????????	5	?????????	????????
????????????	1	???????????????	???????????????
????? ??????????????	1976	????????????????????	ca. 27 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????????????????	????????
		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	294.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	28.01.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1976

???????? ??????????: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

?? ?????????



??????? ???????: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

?? ????????



???????? ??????????: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

?? ?????????



???????? ??: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

?? ????????



???????? ??????????: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

?? ?????????



???????? ??????????: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

?? ?????????



??????? ???????: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

??? ?????? ???????????

Facettenreiches Haus mit Einliegerwohnung in ruhiger Wohnlage Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1976 bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 174 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 981 m<sup>2</sup> großen Grundstück in zweiter Reihe abseits der Straße. Die Immobilie zeichnet sich durch eine gelungene architektonische Raumaufteilung aus und eignet sich hervorragend für Familien, die ein Mehrgenerationenwohnen bevorzugen, Familien, die eine Einliegerwohnung vermieten möchten oder Selbständige, die hier ihrem Platzbedarf gerecht werden können. Mit insgesamt 8,5 Zimmern, darunter 5 Schlafzimmer, einem Ankleidezimmer sowie einem großen Raum, der als Büro- oder Gästebereich mit Balkon genutzt werden kann, ermöglicht das Haus ein flexibles Raumkonzept. Das Haus empfängt seine Bewohner in einem großzügigen und vom Hauptwohnbereich abgeschlossenen Eingangsbereich, in dem eine Garderobe, ein WC und der Treppenaufgang ins Dachgeschoss integriert sind. Hauptwohnung, Einliegerwohnung und sonstiger Nutzbereich (Büro, Gast oder Hobby ect.) sind somit vollständig räumlich voneinander getrennt. Der offene Wohnbereich im Erdgeschoss überzeugt durch große Fensterflächen, die viel Tageslicht einfallen lassen. Ein zentral platzierter Kaminofen schafft eine angenehme Atmosphäre, während die Fußbodenheizung im Flurbereich zusätzlichen Komfort bietet. Die Küche mit einem zusätzlichem Hauswirtschaftsbereich ist in den Wohn- und Essbereich mittig integriert. Angegliederte Terrassenflächen verbinden Haus und Garten. Eine Markise bietet Schutz vor direkter Sonne und eine Pergola schafft zusätzliches Ambiente. Für Liebhaber eines Nutzgartens gibt es einen extra angelegten Bereich. Die privaten Räume liegen ruhig und für sich ebenfalls auf dieser Wohnebene. Es sind 3 Schlaf-, 1 Ankleide-, 1 Badezimmer mit WC; Badewanne und Dusche. Ein Flur verbindet diese Zimmer und verfügt über praktische Einbauschränke. Das Dachgeschoss beherbergt eine Einliegerwohnung mit Küche und Essplatz, einem Schlafzimmer und einem großen Zimmer, dass in zwei Bereiche unterteilt ist, einen Flur sowie einen Sanitärbereich mit Waschmaschinenplatz. Auch hier sind große Fensterflächen besonders hervorzuheben. Im anderen Teil des Dachgeschosses befindet sich nicht nur ein großer offener Raum als Verlängerung des Treppenaufgangs, sondern auch ein großes Zimmer, geteilt in Aufenthalts- und Schlafbereich. Die Fensterfläche und der Balkon erstrecken sich über die gesamte Raumlänge. Das Gebäude ist voll unterkellert und bietet vielseitig nutzbare Räume. Neben einem beheizbaren Raum stehen ein Werkstattbereich, Abstellflächen und ein separates WC zur Verfügung. Ein direkter Treppenaufgang führt in den Garten, was die Nutzung der Räume im Keller noch flexibler macht. Zur Immobilie gehören eine große Garage sowie zusätzliche Stellfläche für Fahrzeuge und ein in diesem Bereich befindliches Geräterhäuschen. Das Raumkonzept selbst erlaubt in verschiedenen

Bereichen unkomplizierte Anpassungen, sodass beispielsweise Raumvergrößerungen leicht umgesetzt werden können. Die baujahrestypische Farbgebung und aufeinander abgestimmten Materialien sind Zeugnis des damals gehobenen Wohnens. Insgesamt befindet sich das Haus in einem gepflegten Zustand. Lassen Sie sich inspirieren und setzen Sie sich mit uns über das Kontaktformular in Verbindung.

??????? ???????: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

???????????????? ???? ??????????

- abseits der Straße in 2. Reihe
- große Garage, Außenstellfläche
- voll unterkellert mit Treppenaufgang in den Garten, 1 beheizbarer Raum, Werkstattbereich, Abstellflächen und WC
- Ölzentralheizung,
- Fußbodenheizung im Flurbereich
- offener Kaminofen
- (überdachte) Terrassenfläche über Eck des Hauses, Markise, Pergola, Balkon
- 1 Bad, 3 separate WCs
- 2 Küchen
- 5 Schlafzimmer
- Ankleidezimmer
- Raum für Büronutzung, Gäste oder Sonstiges im DG
- große Fensterflächen
- Rollläden
- unkomplizierte Raumvergrößerungen möglich
- offene Architektur im EG - Wohnbereich
- Einliegerwohnung im DG
- Garten geteilt in Nutz- und Erholungsbereich

??????? ???????: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

??? ??? ??? ????????????

Dieses Haus befindet sich in Fachsenfeld, einem Stadtbezirk der ca. 8 km entfernten Großen Kreisstadt Aalen im Ostalbkreis. Ganz in der Nähe gibt es familienfreundliche Freizeiteinrichtungen, Gaststätten und Versorgungszentren. Das Schloss Fachsenfeld sorgt für kulturelle Abwechslung und Veranstaltungen. Ein Kindergarten und eine Grundschule sind vorhanden. Stuttgart oder Ulm erreicht man sehr gut, denn das überregionale Straßennetz ist durch die A 7, B 19 und B 29 angegliedert. Der große Fernbahnhof in Aalen steht alternativ zur Verfügung, ebenso der regionale und überregionale Busverkehr. Die in dieser Region ansässigen, innovativen Unternehmen sowie die Fachhochschule, 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, Kindergärten und Schulen unterschiedlicher Bildungsträger sowie Freizeitangebote verschiedenster Art machen diese Gegend sehr lebenswert und attraktiv. Die Busse zwischen Aalen und Fachsenfeld verkehren regelmäßig und ganztags.

??????? ???????: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 294.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25151003 - 73434 Aalen / Fachsenfeld

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12 Aalen  
E-Mail: [aalen@von-poll.com](mailto:aalen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)