

Aalen/Zochental

# Elegantes Einfamilienhaus mit Praxis-, Büro- oder Einliegerbereich in gefragter, naturnaher Lage

Objektnummer: 25151014



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

KAUFPREIS: 746.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 724 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

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

Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25151014                  |
| Wohnfläche   | ca. 179 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 2005                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 3 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 746.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | neuwertig                                                                 |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 21 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                                    |

Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 86.75 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 16.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | C              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2005           |

Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## Die Immobilie



AT



Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## Ein erster Eindruck

Elegantes Einfamilienhaus mit Praxis-, Büro- oder Einliegerbereich in gefragter, naturnaher Lage

Dieses ansprechende Einfamilienhaus mit Praxis-/Büro- oder Einliegerbereich wurde im Jahr 2005 erbaut, 2006 bezogen, und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 724 m<sup>2</sup>. Mit einer Wohnfläche von ca. 179 m<sup>2</sup> bietet es ausreichend Platz für Familien oder Berufstätige mit erhöhtem Raumbedarf. Die Raumaufteilung umfasst insgesamt sechs Zimmer, 2 separate WCs, ein Badezimmer und 2 Hauseingänge. Einer der Hauseingänge ist über mehrere Stufen zugänglich.

Das Haus präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand, da es in den vergangenen Jahren stets gepflegt und modernisiert wurde. 2010 wurde ein Carport mit Tor genehmigt und errichtet, das zusätzlichen Schutz und Komfort bietet. Fahrzeuge finden hier auf einer Fläche von ca. 5,40 m x 4,20 m ausreichend Platz. Besonders hervorzuheben ist der Austausch des Wärmetauschers der Heizung im Jahr 2021, wodurch die Effizienz der Zentralheizung nochmals gesteigert wurde.

Darüber hinaus ist das Haus mit einer Vielzahl hochwertiger Ausstattungsmerkmale versehen. Die Doppelgarage mit 2 Toren, ausgestattet mit einer Montagegrube und einem Boden aus Epoxidharz, ist erwähnenswert wie die zwei zusätzlichen Frestellplätze. Der Keller ist vollständig aus Beton gegossen und bietet neben einem Starkstromanschluss auch zusätzlichen Stauraum und Platz für Haustechnik und Waschmaschine. Die innenliegende Treppe, welche das Untergeschoss zum Erdgeschoss erschließt, wurde vor Ort aus Beton gegossen und integriert. Erdgeschoss und Dachgeschoss sind hingegen durch eine elegante offene Treppe mit Echtholzstufen verbunden. Der Garten ist mit einem 4 m x 4 m großen, genehmigten Gartenhaus und einem Rankgitter mit Weinreben, das als Sichtschutz zum Nachbarn dient, ausgestattet. Zwei Außenwasseranschlüsse und eine Terrasse mit Stromanschluss bieten zusätzlichen Komfort im Außenbereich. Die Dachentwässerung erfolgt über hochwertige Kupferleitungen, und spezielle Maßnahmen wie ein Laubsieb an dem Fallrohr und Schneefanggitter auf dem Dach ergänzen die Bauqualität. Der Dachspitz ist über eine Einschubtreppe erschlossen.

Des Weiteren verfügt das Haus über einen genehmigten Praxisbereich mit ebenerdigen Hauseingang, der im Augenblick als Hobby- und Arbeitsbereich genutzt wird. Die Schallschutzwände und -türen sorgen für eine klare Abgrenzung zum privaten Bereich des Hauses.

Für Wärme und Behaglichkeit sorgt ein Gasbrennwertgerät in Kombination mit einem Holzkamin im Wohnzimmer. Alle Fenster sind doppelt isoliert, verglast, abschließbar und

mit Rollläden sowie Plissés versehen.

Die neuwertige Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowohl für Familien als auch für Berufstätige, die eine Kombination aus Wohn- und Arbeitsumgebung suchen. Mit seiner gehobenen Ausstattung und qualitativ hochwertigen Baumaterialien stellt dieses Haus eine attraktive Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt dar. Eine Besichtigung lohnt sich, um das volle Potenzial dieser Immobilie zu erleben und die hochwertigen Ausstattungsmerkmale persönlich in Augenschein zu nehmen. Beachten Sie bitte, dass für einen Besichtigungstermin Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung nachzuweisen ist. Hinterlassen Sie uns zudem Ihren vollständigen Datensatz.

Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## Ausstattung und Details

- Doppelgarage mit Montagegrube, Boden Epoxidharz, Tore handbetrieb
- Carport geschlossen mit Tor, handbetrieb
- 2 Stellplätze im Freien
- unterkellert, komplett gegossen aus Beton, Abwasser-Rückstauklappe
- Einliegerwohnung (laut Plan) bzw. Gäste/Büro- oder Praxisfläche (gegenwärtig)
- Gartenhaus 4 m x 4 m, genehmigt
- Rankgitter mit Weinreben als Sichtschutz
- Dachentwässerung, Wasserleitungen, Schornstein- u. Gaubenverkleidung Kupfer, gelötet
- doppelzügiger Schornstein
- Laubsieb am Fallrohr Südseite
- Dachschräge und Geschossdecke gedämmt
- Schneefanggitter
- Wände aus Poroton, Isolierputz innen und außen
- Fenster doppelt isolierverglast, abschließbar, Rollläden, Plissés
- Heizung Gasbrennwertgerät
- Heizkamin im Wohnzimmer
- Starkstromanschluss im Keller
- Terrasse (mit 220 V Steckdose)
- Außenwasseranschluß 2 mal
- Telefonanschlüsse auf jeder Etage
- Fernseheranschlüsse EG und OG
- Einlieger/Büro/Praxis mit Schallschutzwand und -tür zum Privatbereich

Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## Alles zum Standort

Das Haus liegt am Rande eines ruhigen Siedlungsgebietes- dem Zochental - in direkter Anbindung zu Wald- und Wiesenwegen - ideal zur Erholung, für sportliche Aktivitäten und ausgedehnte Spaziergänge. Von diesem familienfreundlichen Wohnumfeld können Sie selbst die Aalener Innenstadt fußläufig erreichen.

Kindergarten, Schule und Spielplätze befinden sich in der Nachbarschaft. Eine nahegelegene Bushaltestelle macht einen PKW nicht zwingend notwendig, um in den Genuß der vielfältig ausgeprägten Aalener Infrastruktur zu kommen.

Aalen ist nicht nur eine wirtschaftsstarke Region, sondern auch eine Hochschulstadt. Es gibt zahlreiche Einkaufs - und Freizeitmöglichkeiten. Stuttgart oder Ulm sind zügig erreichbar. Das überregionale Straßennetz ist durch die A 7, B 19 und B 29 angegliedert.

Objektnummer: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.6.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 86.75 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
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 Handelsregistrauszugs, 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: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

## 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](mailto:aalen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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