

Aalen

3,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zusätzlicher Galerieebene, Balkon, Terrasse, Garage, Fernsicht

CODE DU BIEN: 25151010



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 282.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110,83 m² • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25151010 - 73430 Aalen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25151010 - 73430 Aalen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25151010
Surface habitable	ca. 110,83 m ²
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1983
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	282.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25151010 - 73430 Aalen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	17.09.2027
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	119.10 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 25151010 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151010 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151010 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151010 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151010 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151010 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151010 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151010 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151010 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151010 - 73430 Aalen

Une première impression

3,5-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.

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 Balkon 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. 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.

CODE DU BIEN: 25151010 - 73430 Aalen

Détails des commodités

- Garage mit Stromanschluss für E-Ladestation (400 V)
 - 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

CODE DU BIEN: 25151010 - 73430 Aalen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25151010 - 73430 Aalen

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25151010 - 73430 Aalen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

E-Mail: aalen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com