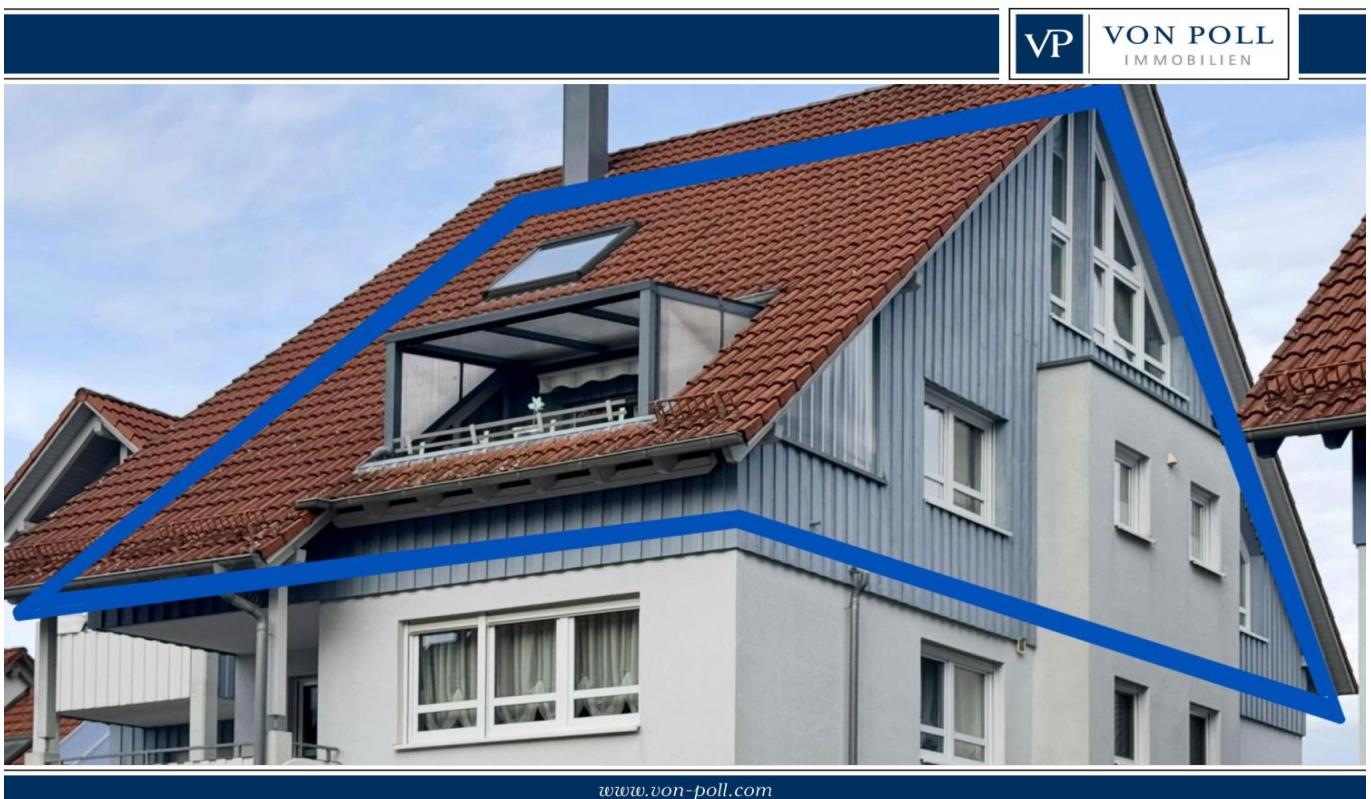


Aalen

## Maisonette-Wohnung mit Balkon und Garage

*Objektnummer: 25151032*



**KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 103 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

Objektnummer: 25151032 - 73434 Aalen

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

Objektnummer: 25151032 - 73434 Aalen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25151032
Wohnfläche	ca. 103 m <sup>2</sup>
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	335.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25151032 - 73434 Aalen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	110.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.11.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25151032 - 73434 Aalen

## Die Immobilie



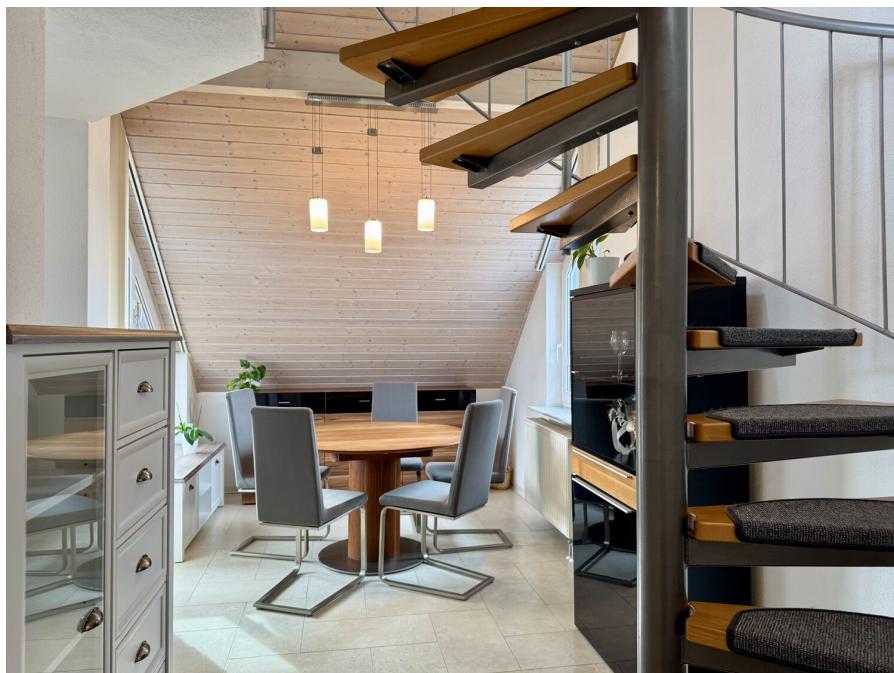
Objektnummer: 25151032 - 73434 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151032 - 73434 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151032 - 73434 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151032 - 73434 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151032 - 73434 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151032 - 73434 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151032 - 73434 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151032 - 73434 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151032 - 73434 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151032 - 73434 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151032 - 73434 Aalen

## Ein erster Eindruck

Maisonette-Wohnung mit Balkon und Garage

Diese gepflegte Maisonettewohnung in einem Gebäude mit 6 Wohneinheiten und Baujahr 1997, überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung und zahlreiche durchdachte Details. Mit einer Wohnfläche von ca. 103 m<sup>2</sup> auf zwei Ebenen bietet sie ausreichend Platz für verschiedene Lebensentwürfe. Das Objekt befindet sich in einem ruhigen Wohnumfeld und ist ideal geeignet für Paare, kleine Familien oder berufstätige Personen mit Anspruch an ein wertiges Wohnumfeld.

Der helle Eingangsbereich empfängt Sie freundlich und leitet in den offen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich über. Große Fensterflächen durchfluten den Raum mit Tageslicht und sorgen für eine einladende Atmosphäre. Die Bereiche sind klar abgegrenzt und dennoch offen gestaltet. Besonderes angenehm ist die Einbauküche mit vielseitig nutzbarem Raumteiler in Form eines Tresens, der zusätzliche Ablagefläche und Sitzgelegenheiten bietet.

Über den Wohnbereich gelangen Sie auf den an drei Seiten geschlossenen, windgeschützten Balkon. Dieser bietet mit zusätzlicher elektrischer Markise Schutz bei jedem Wetter und ist ideal für entspannte Stunden im Freien.

Im Obergeschoss der Maisonette befindet sich das großzügige Schlafzimmer mit separatem Ankleideraum, der ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet. Das große Bad überzeugt mit Eck-Badewanne, separater Dusche, Doppelwaschtisch, WC und einem Waschmaschinenanschluss. Das Gäste-WC – ohne Tageslicht – liegt geschickt im Eingangsbereich. Wegen des Dachflächenfensters stellt die Empore ebenfalls einen Nutzbereich dar - gegenwärtig einen Arbeitplatz.

Die Bodenbeläge innerhalb der Wohnung wechseln gezielt zwischen warmem Kork, strapazierfähigem Laminat, klassischem Parkett und geschmackvollen Fliesen – so entsteht in jedem Bereich eine individuelle Wohnlichkeit.

Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen zählen Kunststofffenster mit 2-facher Isolierverglasung, die für ausgezeichnete Wärmedämmung und ein angenehmes Raumklima sorgen. Eine umlaufende 8 cm Gebäudeaußendämmung steigert die Energieeffizienz zusätzlich.

Dank der attraktiven Ecklage innerhalb des Gebäudes profitieren Sie von viel Licht und Privatsphäre.

Im Untergeschoss steht ein privater Kellerraum zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es eine gemeinschaftliche Waschküche mit Trockner sowie einen Fahrradraum. Dieser verfügt über einen separaten Eingangsbereich.

Für Ihr Fahrzeug ist bestens gesorgt: Zur Wohnung gehören eine Garage mit elektrischem Torantrieb und dem davor befindlichem Außenstellplatz. Die Garage verfügt desweiteren über weitere Abstellfläche und ist direkt dem Untergeschoss angeschlossen.

Ein Aufzug ist nicht vorhanden – die Wohnung ist über das Treppenhaus erreichbar.

Das Hausgeld beträgt monatlich 401,00 € und setzt sich zusammen aus 272,00 € Betriebskosten und 129,00 € Rücklagenzuführung.

Überzeugen Sie sich selbst bei einem persönlichen Besichtigungstermin von den Vorzügen dieser Immobilie. Überlassen Sie uns hierfür Ihre Kontaktdaten und einen Bonitätsnachweis in Form einer Allgemeinen Finanzierungsbestätigung. Die Wohnung ist kurzfristig verfügbar und wartet darauf, von Ihnen in ein neues Zuhause verwandelt zu werden. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25151032 - 73434 Aalen

## Ausstattung und Details

nicht vermietet

Balkon an 3 Seiten geschlossen, mit elektrischer Markise

Garage mit elektrischem Torantrieb, 1 Außenstellplatz (zugänglich über Untergeschoss)

Kunststoff, Isolierglas 2-fach

Korkboden

Laminat

Parkett

Fliesen

Einbauküche mit Raumteiler als Tresen

Gäste-WC, kein Tageslicht

großes Bad mit Eck - Badewanne, Dusche, Doppelwaschplatz, WC,

Waschmaschinenanschluss, große Fensterflächen

Schlafzimmer mit separatem Ankleidebereich

klar abgegrenzter aber offener Wohn-, Ess-, Kochbereich

heller Eingangsbereich, vom Wohnbereich abgetrennt durch Klarglaselemente

Kellerraum

kein Aufzug

gemeinschaftliche Waschküche und Fahrradraum

8 cm Außendämmung

**Objektnummer: 25151032 - 73434 Aalen**

## Alles zum Standort

Diese Wohnung befindet sich in Unterrombach und somit in einem sehr beliebten Wohngebiet Aalens. Von hier aus erreichen Sie nicht nur die Fachhochschule fußläufig, sondern auch Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgungseinrichtungen, Sport- oder die Kletterhalle, eine Reitanlage, Fußballplätze, Parkanlagen, Waldwege oder das Stadtzentrum in wenigen Minuten zu Fuß.

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, 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 Aalen sehr lebenswert und attraktiv.

Objektnummer: 25151032 - 73434 Aalen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25151032 - 73434 Aalen**

## **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)