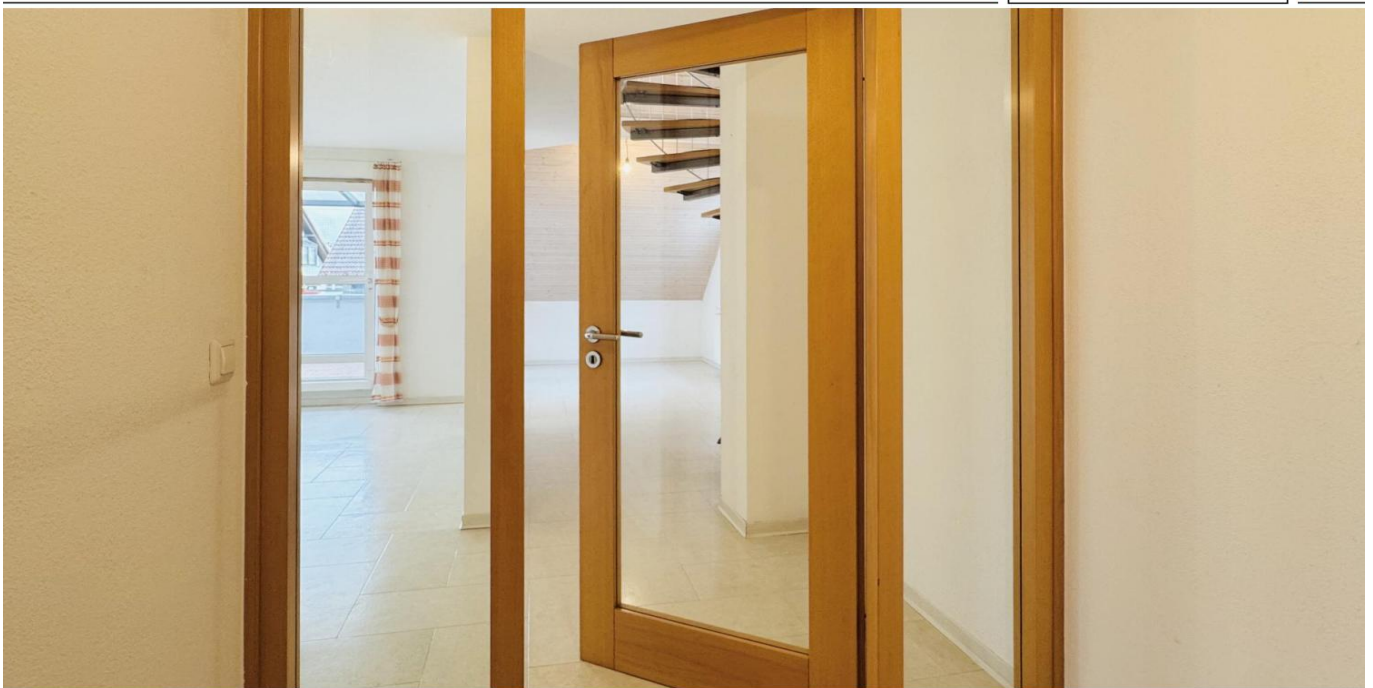


Aalen

# Maisonette-Wohnung, Balkon, Garage, Spazierwege und Ruhe

Objektnummer: 25151032



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

**KAUFPREIS: 319.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99 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                     | Kaufpreis                     | 319.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 99 m <sup>2</sup>        | Wohnung                       | Maisonette  |
| Zimmer       | 3.5                          | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2                            |                               |   |
| Badezimmer   | 1                            |                               |   |
| Baujahr      | 1997                         |                               |   |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x<br>Garage | Modernisierung /<br>Sanierung | 2026  |
|              |                              | 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     | Energieeffizienzklasse      | 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



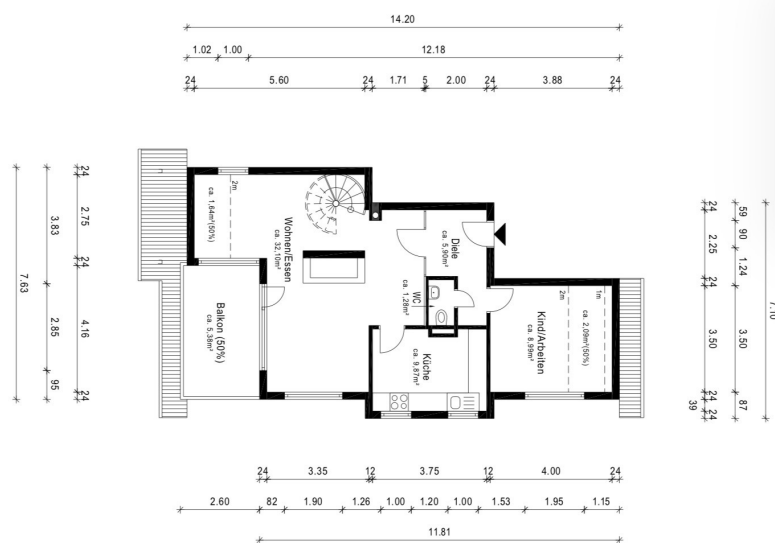
Objektnummer: 25151032 - 73434 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151032 - 73434 Aalen

## Die Immobilie





**Objektnummer: 25151032 - 73434 Aalen**

## Ein erster Eindruck

Maisonette-Wohnung, Balkon, Garage, Spazierwege und Ruhe

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. 99 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 sowie dimmbarem LED-Licht, 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. Zudem kann die Trockenbauwand, die beide Bereiche trennt, wieder entfernt und somit leicht eine Raumvergrößerung herbeigeführt werden. 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 - zuletzt einen Arbeitsplatz.

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, baujahresentsprechende 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, denn zur Wohnung gehört eine Garage mit elektrischem Torantrieb. Hier vor kann ein weiterer PKW abgestellt werden. Die Garage verfügt desweiteren über zusätzliche Abstellfläche und ist direkt dem Untergeschoss angeschlossen.

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

Die Betriebskosten belaufen sich monatlich auf ca. 301,00 €. Für die Rücklagen werden monatlich ca. 129,00 € angespart.

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

sofort bezugsbereit

Balkon an 3 Seiten geschlossen, mit elektrischer Markise und dimmbarem LED-Licht

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

Kunststoff, Isolierglas 2-fach

Fensterbänke aus weißen Naturstein

Rollläden

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 (Trockenbauwand kann entfernt werden - Raumvergrößerung)

klar abgegrenzter aber offener Wohn-, Ess-, Kochbereich mit Tresen

heller Eingangsbereich, vom Wohnbereich abgetrennt durch Klarglaselemente

Kellerraum

kein Aufzug

gemeinschaftliche Waschküche und Fahrradraum mit direktem Ausgang ins Freie

baujahresgemäße 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

**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.

**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)