

Aalen

## 3 1/2 - Zimmer Wohnung im Erdgeschoss

Objektnummer: 20151019

VERKAUFT



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

• KAUFPREIS 248.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: - 20151019 - 73430 Aalen

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

Objektnummer : 20151019 - 73430 Aalen

## Auf einen Blick

Objektnummer	20151019	Kaufpreis	248.000 EUR
Wohnfläche	ca. 98 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	keine Käuferprovision
Zimmer	3.5	Modernisierung / Sanierung	2019
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche
Baujahr	1982		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 20151019 - 73430 Aalen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	85.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.11.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

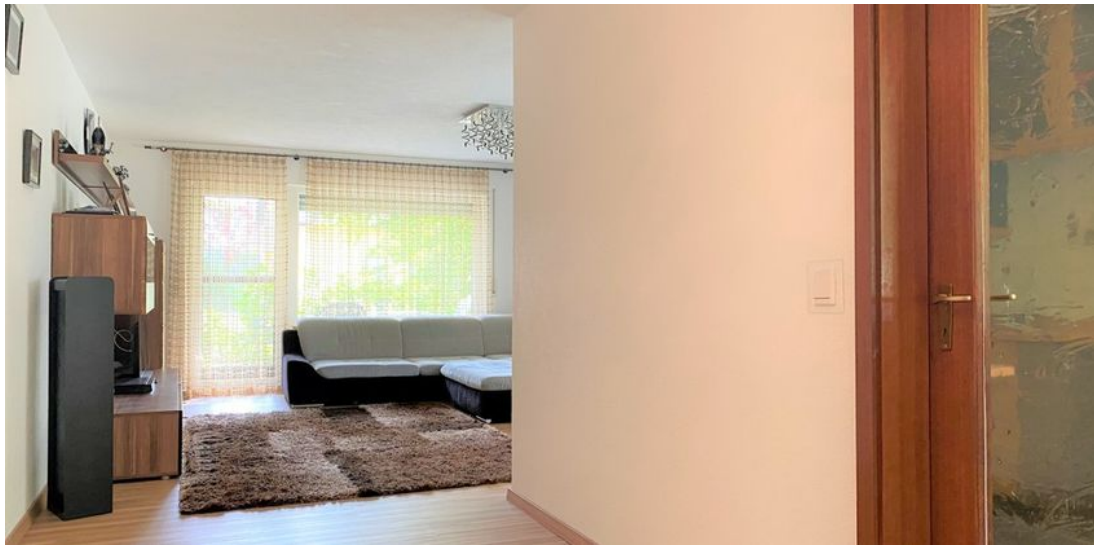
Objektnummer: 20151019 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20151019 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



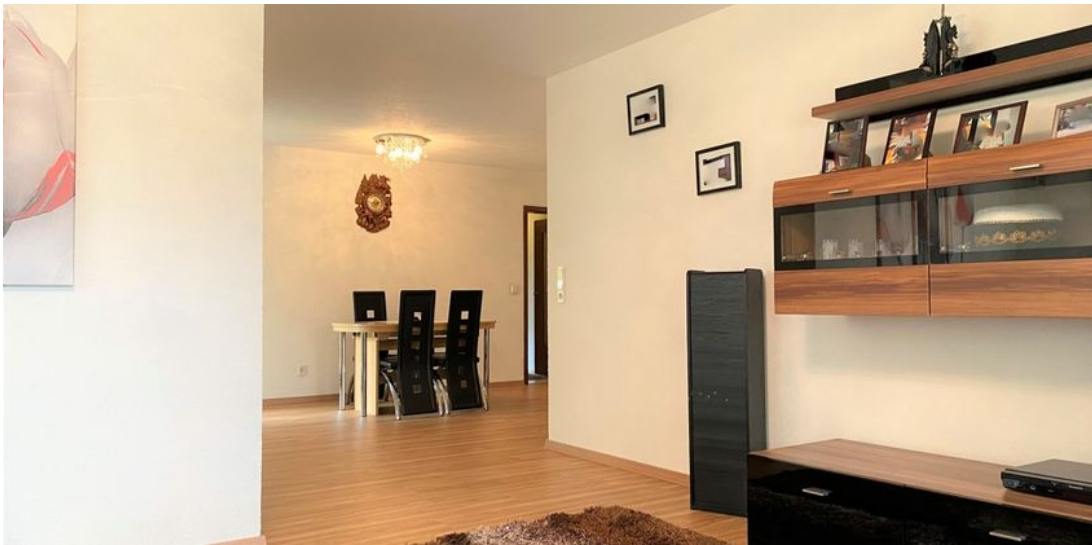
Objektnummer: 20151019 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20151019 - 73430 Aalen

## Die Immobilie





Objektnummer: 20151019 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20151019 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20151019 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20151019 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20151019 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20151019 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20151019 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 20151019 - 73430 Aalen

## Die Immobilie





Objektnummer: 20151019 - 73430 Aalen

## Ein erster Eindruck

**3 1/2 - Zimmer Wohnung im Erdgeschoss** Diese schöne und moderne Wohnung ist Teil eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses mit 21 Wohneinheiten. Das Haus verfügt über einen Fahrstuhl, eine Tiefgarage und Außenstellplätze. Die Wohnung selbst wurde ab 2010 regelmäßig saniert bzw. renoviert. Es gibt zwei Terrassen, ein Gäste-WC sowie ein Badezimmer (jeweils ohne Fenster), in dem auch die Waschmaschine untergebracht ist. Besonders schön ist der helle Wohn-Essbereich, von dem aus beide Terrassen zugänglich sind. Die Küche ist ein abgeschlossener Raum. Von diesem Bereich gelangt man über einen Flur in die separat und somit ruhig gelegenen Schlafräume. In der Diele gibt es ausreichend Platz für eine große Garderobe. Ein Abstellraum in der Wohnung sowie ein Keller geben weiteren Stauraum. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört zur Wohnung dazu und ist im Kaufpreis enthalten.

Objektnummer: 20151019 - 73430 Aalen

## Ausstattung und Details

Einbauküche nebst Elektrogeräten  
Bad (möbliert) und Gäste-WC getrennt  
Innenputz  
Vinyl, Linoleum, Fliesen  
Rollläden  
2 Terrassen (in Nord- und in Südausrichtung)

Objektnummer: 20151019 - 73430 Aalen

## Alles zum Standort

Westlich von Aalen dehnt sich die Ortschaft Unterrombach aus. Für diese Ortschaft mit Hofherrnweiler und den anderen Teilorten wird häufig der Begriff "Weststadt" verwendet. In der Weststadt blüht ein reiches öffentliches Leben. Zahlreiche Vereine und Verbände geben den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit, am gesellschaftlichen Leben teilzunehmen. Das Mehrfamilienhaus ist inmitten einer beliebten Wohngegend gelegen. Unterrombachs Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten sowie Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Öffentliche Verkehrsmittel sind gut zu Fuß zu erreichen. Die Aalener Innenstadt sowie die Fachhochschule liegen nur wenigen Minuten entfernt.

Objektnummer: 20151019 - 73430 Aalen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.11.2027. Endenergieverbrauch beträgt 85.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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 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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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: 20151019 - 73430 Aalen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)