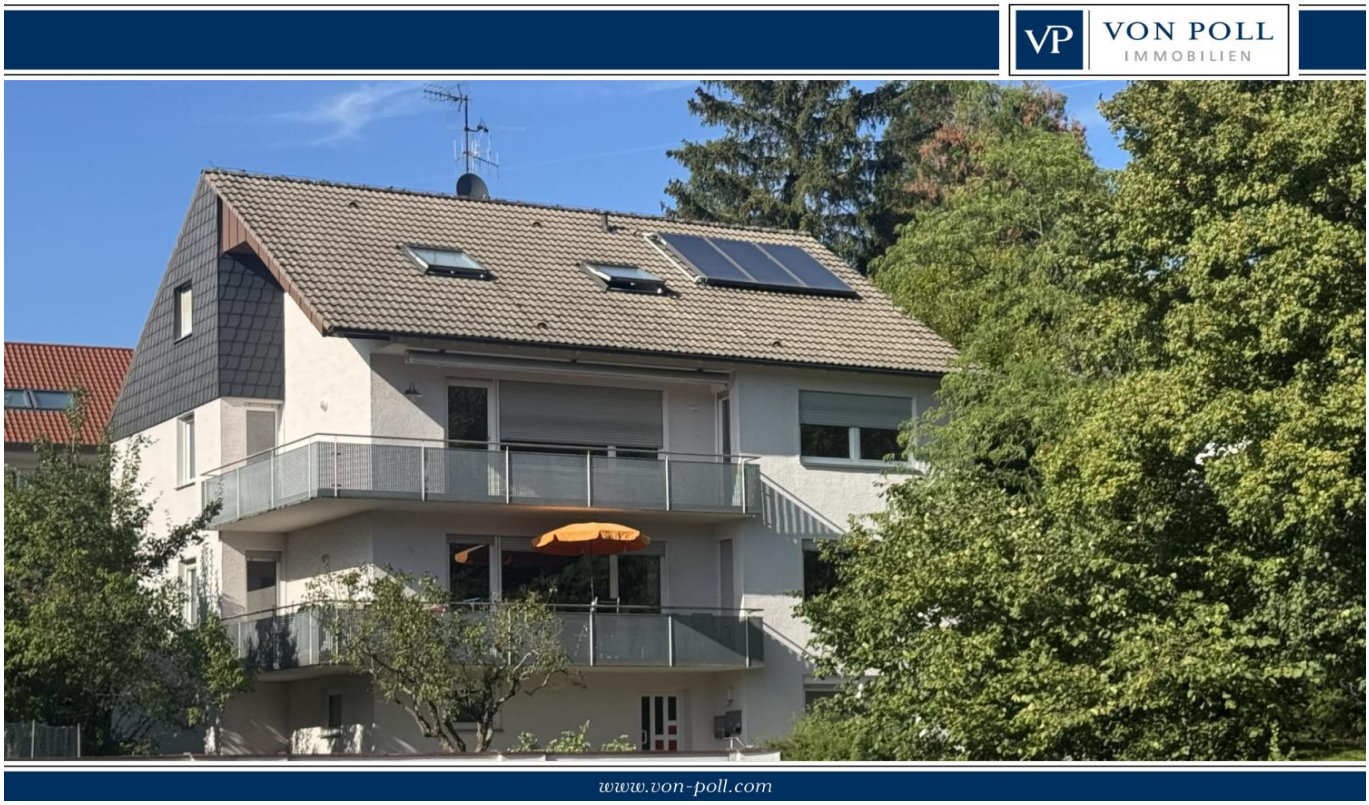
Aalen

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten, zentrumsnah, Aalen/Hüttfeld

Objektnummer: 25151022



KAUFPREIS: 629.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 275 m² • **ZIMMER:** 12 • **GRUNDSTÜCK:** 942 m²

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

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

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

Auf einen Blick

Objektnummer	25151022
Wohnfläche	ca. 275 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1965
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	629.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	05.04.2032
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	138.73 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

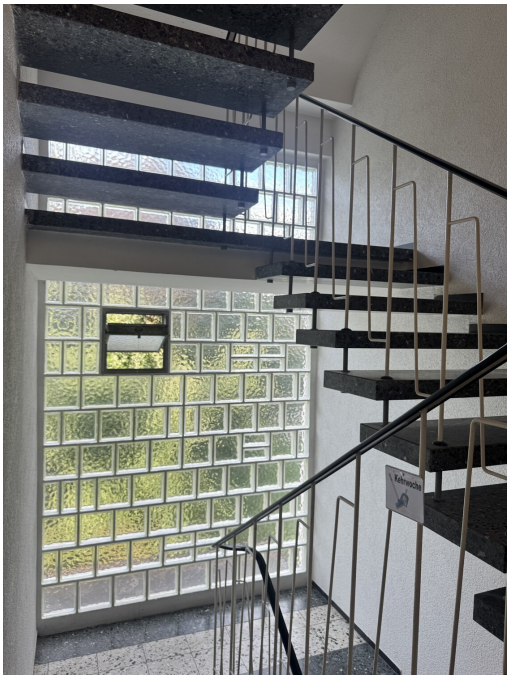
Die Immobilie

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie

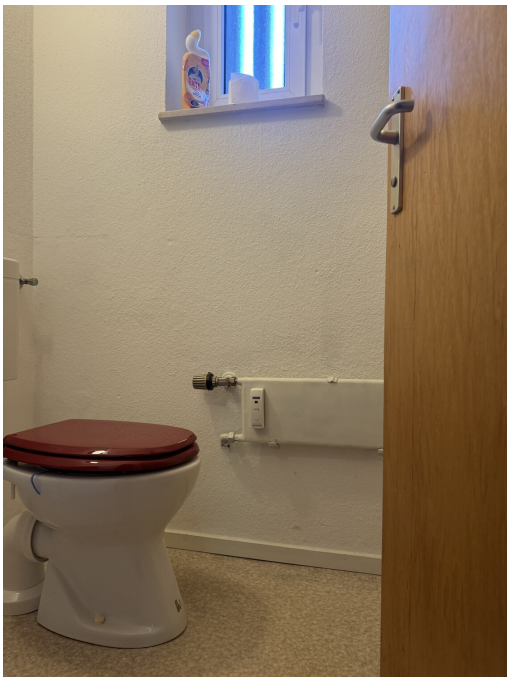


Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie



Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

Ein erster Eindruck

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten, zentrumsnah, Aalen/Hüttfeld

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit ca. 275 m² Wohnfläche bietet ein überzeugendes Raumangebot auf einem großzügigen Grundstück von 942 m². Das im Jahr 1966 fertiggestellte Gebäude befindet sich in einem laufend instand gehaltenen Zustand und eignet sich besonders für größere Familien, mehrere Generationen oder Wohnen und Vermieten unter einem Dach.

Über einen stufenführenden Hauseingangsbereich gelangt man ins Innere des Hauses, wo helle Räume und ein solider Standard der Ausstattung überzeugen.

Jede Wohnung ist über das gemeinschaftliche Treppenhaus zugänglich.

Die 4 - Zimmerwohnungen im EG (vermietet) und OG (leerstehend) sind besonders komfortabel. Es gibt ein separates, der Küche angegliedertes Esszimmer, von dem aus sie auf den über 2 Seiten des Hauses verlaufenden Balkon gelangen. Dort können sie wegen der südwestlichen Ausrichtung viel Licht und Sonne genießen. Ferner gelangen sie vom Wohnzimmer und einem der Schlafzimmer ebenfalls auf diesen schönen Freibereich. Eine weitere Besonderheit dieser beiden Wohnungen ist die Trennung von Bad und WC. In allen Räumen gibt es Tageslicht.
Die vermietete 3 - Zimmerwohnung im DG ist mit einem Duschbad ausgestattet.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Neben den üblichen Funktionsräumen - Waschküche, Abstell- und Technikäume - gibt es des Weiteren einen beheizten und mit Teppichboden ausgelegten sowie baugleichem Fenster wie in den darüberliegenden Geschossen ausgestatteten Raum, der bislang als Büro diente. Hervorzuheben ist die Blickrichtung ins Grün. Ein separater Zugang führt von den Kellerräumen direkt in den weitläufigen Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bereithält.

Zwei Garagen mit Stromversorgung und elektrischem Torantrieb sowie vier zusätzliche Außenstellplätze bieten reichlich Platz für den Fuhrpark und Besucher.

Das gepflegte Grundstück ist mit seinen durchgängigen Rasenflächen und dem Baumbestand ein kleiner Platz der Erholung.

Durchdachte Details wie die Türsprechanlage, die getrennten Stromzähler je Wohnung

und die Haustechnik unterstreichen den ansprechenden Gesamteindruck dieses Hauses. Sowohl die Raumaufteilung als auch die Ausstattung bieten vielseitige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebensentwürfe.
Für Interessenten, die auf der Suche nach einem großzügigen und gepflegten Haus mit Entwicklungspotential sind, empfiehlt sich eine Besichtigung, um sich selbst vom Angebot zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Halten Sie für eine Besichtigung Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit.

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

Ausstattung und Details

MODERNISIERUNGEN:
2025 DG Badfenster, Kupferdachrinnen; WC, Türzarge Bad OG
2024 Sanierung Abwasserkanal
2016 Öl-Brenner
2011 Zählerschrank
1999 Dachfenster, Bad DG, Böden
1997 Bad OG, Teildämmung außen, Nebeneingangstür
1996 Türsprechanlage, Bad EG Badewanne und Duschtasse
1995 Balkongeländer
1988 Fenster
1987 Heizkessel, Solar, Wasserenthärtungs - Anlage, Teilaußendämmung
AUSSTATTUNG:
2 Garagen mit Strom und elektrischem Torantrieb, 4 Stellplätze
Stufen zum Hauseingangsbereich
Öl - Erdtank, Gasanschluss vorhanden
Wasserenthärtungsanlage (Ionentauscher)
Solaranlage für Warmwasser
Viessmann Heizkessel mit Warmwasserspeicher 500 ltr.,
Öl-Brenner Weishaupt
Strom 2-adrig
1 Küche (OG)
Kunststofffenster doppelt isolierverglast, Rollläden
2 große Balkone mit Edelstahlgeländer und Alubrüstung, Markise
vollunterkellert: Raum mit WC, Waschbecken, Heizung (Werkstatt), Raum mit Teppich und Heizung (Büro), Waschküche, Abstell- und Technikräume, separater Zugang in den Garten
Dachrinnen Kupfer
neuer Abwasserkanal vom Haus zum städtischen Anschluss
teilweise Außendämmung, teilweise Innendämmung
Strom, Wasser, Heizung für jede Wohnung getrennt abrechenbar
Türsprechanlage

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

Alles zum Standort

Dieses Dreifamilienhaus befindet sich in einem der bevorzugtesten Wohngebiete Aalens, dem Hüttfeld, von dem aus Sie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sporthallen, Reitanlagen, 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, 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: 25151022 - 73430 Aalen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.4.2032.
Endenergiebedarf beträgt 138.73 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25151022 - 73430 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com