

Aalen

# Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus im Aalener Stadtzentrum - vermietet

Objektnummer: 26151001



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

**KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 83 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26151001 - 73430 Aalen**

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

**Objektnummer: 26151001 - 73430 Aalen**

## Auf einen Blick

|                     |                              |                                   |  |
|---------------------|------------------------------|-----------------------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26151001</b>              | <b>Kaufpreis</b>                  | <b>280.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 150 m<sup>2</sup></b> | <b>Provision</b>                  | <b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b> |
| <b>Dachform</b>     | <b>Satteldach</b>            |                                   |  |
| <b>Zimmer</b>       | <b>5</b>                     |                                   |  |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>3</b>                     |                                   |  |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>1</b>                     | <b>Modernisierung / Sanierung</b> | <b>2024</b>  |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1700</b>                  | <b>Bauweise</b>                   | <b>Massiv</b>  |
|                     |                              | <b>Ausstattung</b>                | <b>Terrasse</b>  |

Objektnummer: 26151001 - 73430 Aalen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |               |                      |      |
|-------------|---------------|----------------------|------|
| Heizungsart | Etagenheizung | Energieinformationen | KEIN |
| Befuerung   | Gas           |                      |      |

Objektnummer: 26151001 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151001 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151001 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151001 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151001 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151001 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151001 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151001 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26151001 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26151001 - 73430 Aalen**

## **Ein erster Eindruck**

**Denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus im Aalener Stadtzentrum - vermietet**

Diese gepflegte Immobilie, ein Fachwerkbau um 1700, präsentiert sich als Wohn- und Geschäftshaus im Herzen eines gewachsenen, innerstädtischen Umfelds und verbindet traditionellen Charme mit modernen Anpassungen. Eingebettet auf einem Grundstück von ca. 83 m<sup>2</sup>, vereint das denkmalgeschützte Haus eine vielseitige Nutzungsmöglichkeit mit historischer Substanz.

Der Zustand des Gebäudes ist als gepflegt zu bezeichnen, wobei die letzte Modernisierung im Jahr 2024 stattfand. Es wurden eine neue Schaufensterfront und eine neue Ladeneingangstür mit einer 3-fach Isolierverglasung installiert.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen und bietet insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Die Raumqualität ist einfach gehalten, erfüllt aber die Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten.

Die Immobilie umfasst eine separat zugängliche Ladeneinheit im Erd- und Obergeschoss. Im Erdgeschoss gibt es einen Wasseranschluss. Aktuell befindet sich dort eine Dusche. Durch eine Leichtbauwand wird der Ladenbereich im Erdgeschoss von der Lagerfläche, dem Technikraum, sowie dem Treppenaufgang ins dazugehörige Obergeschoss, getrennt. Im Obergeschoss stehen ein WC, eine Küche oder Büro sowie ein großer, offener Raum zur Verfügung, sodass sich insgesamt flexible Nutzungsmöglichkeiten anbieten. Für diese Ladeneinheit besteht seit 2010 ein Mietverhältnis, was für eine kontinuierliche Nutzung spricht.

Im Dachgeschoss befindet sich eine abgeschlossene 3-Zimmer-Wohnung mit eigenem Hauseingang. Diese Wohnung ist seit September 2025 vermietet. Von hier aus gelangt man zudem auf den nicht ausgebauten Dachspitz, der zusätzlichen Stauraum bietet und dem eine kleine Dachterrasse angegliedert ist.

Einen Keller gibt es nicht.

Die Wärmeversorgung erfolgt über separate Gasthermen – jeweils eine für die Ladeneinheit und eine für die darüberliegende Wohnung. Sowohl Strom als auch Heizung können eigenständig abgelesen werden. Das Wasser wird zentral für das gesamte Haus erfasst und nicht getrennt gezählt.

Das Haus wurde in der Vergangenheit mehrfach erweitert; so fanden 1980 und 1984 Um- und Erweiterungsbauten statt, zudem wurde 2022 eine neue Regenwasserwanne zum Nachbarhaus installiert.

Die denkmalgeschützte Konstruktion bringt authentische Elemente mit sich und bietet eine reizvolle Kombination aus Tradition und Funktionalität. Dank der durchdachten Modernisierungen und Erhaltungsmaßnahmen kann die Immobilie zeitnah übernommen und sowohl als Wohn- als auch als Geschäftsobjekt genutzt werden.

**Gerne stehen wir für weitere Informationen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung, um Ihnen dieses besondere Angebot persönlich vorzustellen. Bitte halten Sie hierfür Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung (Bonitätsnachweis) bereit.**

**Objektnummer: 26151001 - 73430 Aalen**

## **Ausstattung und Details**

- Grundstück ca. 83 m<sup>2</sup>
- Ladeneinheit mit Wasseranschluß im EG (gegenwärtig gibt es eine Dusche)
- Leichtbauwand trennt Laden- von sonstiger Fläche im EG und Treppenaufgang in das dazugehörige OG mit WC, Küche/Büro und sonstiger Fläche
- separater Hauseingang für 3-Zimmer-Wohnung im DG
- nicht ausgebauter Dachspitz mit kleiner Dachterrasse
- jeweils eine Gastherme für die Ladeneinheit und eine für die Wohnung
- Strom und Heizung separate Ablesung
- Wasser wird zwischen beiden Nutzungseinheiten geteilt, d.h. keine getrennte Ablesung
- Mietverhältnis Laden im EG/OG: 2010
- Mietverhältnis Wohnung im DG: September 2025

**Objektnummer: 26151001 - 73430 Aalen**

## **Alles zum Standort**

**Diese Immobilie befindet sich in der Aalener Fußgängerzone.**

**Aalen verfügt über eine vielfältig ausgeprägte Infrastruktur sowie eine historische und kulturelle Vielfalt. Einkaufs - und Freizeitmöglichkeiten sowie Arztpraxen sind zahlreich vorhanden. Zusätzlich machen Kindergärten und Schulen unterschiedlicher Bildungsträger sowie eine Fachhochschule diese Gegend sehr lebenswert und attraktiv. Die Stadt selbst ist eine sehr interessante und wichtige Wirtschaftsregion, was auf die ansässigen innovativen und global agierenden Unternehmen zurückgeführt werden kann.**

**Stuttgart oder Ulm sind zügig erreichbar. Das überregionale Straßennetz ist durch die A 7, B 19 und B 29 angegliedert. Ein Fernbahnhof steht alternativ zur Verfügung, ebenso der regionale und überregionale Busverkehr.**

**Dies alles ist fußläufig in wenigen Metern erreichbar.**

**Objektnummer: 26151001 - 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](mailto:aalen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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