

Aalen

4 - Zimmerwohnung mit Balkon und Garage in verkehrsberuhigter Lage - vermietet

Objektnummer: 24151001



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24151001 - 73431 Aalen

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

Objektnummer: 24151001 - 73431 Aalen

Auf einen Blick

Objektnummer	24151001
Wohnfläche	ca. 92 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	1
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24151001 - 73431 Aalen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	122.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.04.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24151001 - 73431 Aalen

Die Immobilie



Objektnummer: 24151001 - 73431 Aalen

Die Immobilie



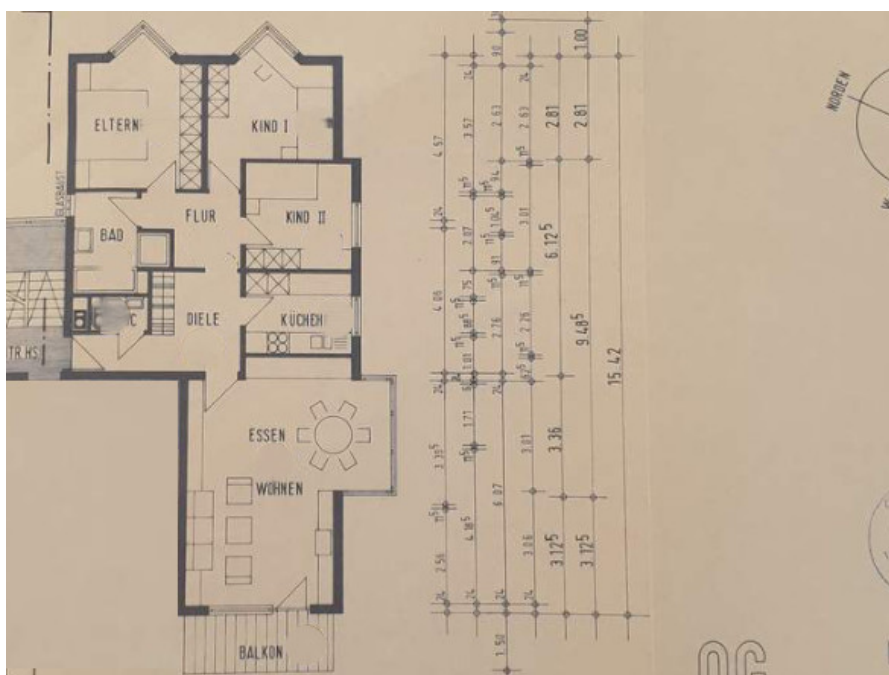
Objektnummer: 24151001 - 73431 Aalen

Die Immobilie



Objektnummer: 24151001 - 73431 Aalen

Die Immobilie



Objektnummer: 24151001 - 73431 Aalen

Ein erster Eindruck

4 - Zimmerwohnung mit Balkon und Garage in verkehrsberuhigter Lage - vermietet In einer verkehrsberuhigten Anliegerstraße gelegen, erwartet Sie diese gepflegte Wohnung im Obergeschoss eines Wohngebäudes (8 Wohneinheiten) aus dem Jahr 1989. Mit einer Wohnfläche von etwa 92 m² bietet sie ausreichend Platz für eine Familie. Die Wohnung verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, die genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das Familienbad mit Tageslicht durch Glasbausteinelemente ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet und bietet eine zeitlose Raumgestaltung. Ergänzt wird die Ausstattung durch ein innenliegendes Gäste-WC. Der Wohn- und Essbereich begeistert durch seine großflächigen Fenster, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Besonders gemütlich ist der südwestlich ausgerichtete Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Der vollständig von Fenstern umgebene Essbereich in südlicher Ausrichtung bietet einen schönen Blick nach draußen und ermöglicht angenehme Mahlzeiten in einer lichtdurchfluteten Umgebung. Die unmöblierte Küche bedarf kleinen handwerklichen Arbeiten im gefliesten Bodenbereich und hält eine zweckmäßige Größe vor. Zudem gibt es einen Keller für zusätzlichen Stauraum und eine Garage, die im Preis inbegriffen ist. Die Garage befindet sich direkt neben dem Wohngebäude. Die gemeinschaftliche Waschküche und der Fahrradraum runden das Angebot ab. Einen Fahrstuhl gibt es nicht. Im Jahr 2015 wurde die Immobilie umfangreich modernisiert und saniert. Dabei wurden unter anderem das Dach, die Fassade und die Fenster im Essbereich erneuert. Auch die Heizung wurde ausgetauscht und eine effiziente Zentralheizung installiert. Die Wohnanlage präsentiert sich in einem gepflegten Erscheinungsbild. Die Architektur des Gebäudes ist ansprechend gestaltet und verleiht dem Wohnensemble eine attraktive Optik, es fügt sich harmonisch in die umliegende Siedlungsbebauung ein. Diese Immobilie zeichnet sich zusammenfassend durch ihre besondere Lage, ihre wohldurchdachte Raumaufteilung und ihre gepflegte Optik aus. Sie bietet ausreichend Platz für eine Familie. Gegenwärtig ist diese Wohnung vermietet und könnte folglich auch als Kapitalanlage dienen. Nehmen Sie gerne Kontakt mittels dem Kontaktformular auf und halten Sie Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich von dieser attraktiven Wohnung selbst zu überzeugen.

Objektnummer: 24151001 - 73431 Aalen

Ausstattung und Details

Garage
Keller
Gaszentralheizung
Balkon
Laminat, Teppich, Fliesen
Tapete
innenliegendes Gäste-WC
Bad mit Tageslicht durch Glasbausteinelemente
Holzfenster und Kunststofffenster doppelt verglast
Rollläden

gemeinsame Waschküche
gemeinsamer Fahrradraum

Objektnummer: 24151001 - 73431 Aalen

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Aalens Stadtteil Triumphstadt - eine der sehr begehrten Wohngegenden. Die Umgebung ist ruhig, familienfreundlich und ausgesprochen naturnah. Die unmittelbare Nähe zur Innenstadt ist ebenfalls gegeben. Kindergarten oder Schule befinden sich in der Nachbarschaft. Desweiteren ist das Wohngebiet dem innerstädtischen Busverkehr angeschlossen. Aalen ist nicht nur eine wirtschaftsstarke Region, sondern auch eine Hochschulstadt. Es gibt zahlreiche Einkaufs - und Freizeitmöglichkeiten. Stuttgart oder Ulm sind schnell erreichbar. Das überregionale Straßennetz ist durch die A 7, B 19 und B 29 angegliedert.

Objektnummer: 24151001 - 73431 Aalen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.4.2031. Endenergieverbrauch beträgt 122.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24151001 - 73431 Aalen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Zipper

Spitalstraße 12 Aalen
E-Mail: aalen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com