

Aalen / Ebnat

# Großes Einfamilienhaus – perfekt für Familien mit Platzbedarf & Homeoffice

Objektnummer: 25151038



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

**KAUFPREIS: 624.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 464 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

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

Objektnummer: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Auf einen Blick

Objektnummer	25151038
Wohnfläche	ca. 204 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	2003
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	624.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 68 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	67.73 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.12.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003



Objektnummer: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Die Immobilie





Objektnummer: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Die Immobilie





Objektnummer: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Die Immobilie





Objektnummer: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Die Immobilie





Objektnummer: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Die Immobilie





Objektnummer: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Die Immobilie





Objektnummer: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Die Immobilie





Objektnummer: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Die Immobilie





Objektnummer: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Die Immobilie





Objektnummer: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Ein erster Eindruck

Großzügiges Einfamilienhaus – perfekt für Familien mit Platzbedarf & Homeoffice

Dieses moderne, freistehende Einfamilienhaus mit ca. 204 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 68 m<sup>2</sup> Nutzfläche, auf einem ca. 464 m<sup>2</sup> großen, gepflegten Grundstück präsentiert sich als durchdachtes Zuhause für Familien mit besonders hohem Platzbedarf.

Die Immobilie wurde 2003 errichtet und seither regelmäßig und umfangreich modernisiert und umgebaut. Zu den wichtigsten Maßnahmen gehören die Wohnraumerweiterungen - der Aufbau des Daches (Gaube) im Jahr 2020 sowie ein großzügig gestalteter Anbau mit 3 Zimmern von 2016, der zudem über eine Fußbodenheizung und elektrische Lamellenjalousien verfügt und einen harmonischen Übergang ins Grüne bietet.

Das Raumkonzept überzeugt durch seine klare Struktur und Flexibilität. Insgesamt stehen Ihnen neun gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter sechs Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder auch als Raum für Homeoffice-Lösungen.

Das Haus empfängt Sie in einem Eingangsbereich, indem das Gäste-WC und der Garderobenbereich zu finden sind. Der offene Flur- und Treppenbereich, der alle Ebenen des Hauses miteinander verbindet, schließt sich an und führt zunächst in ein Schlafzimmer und das Duschbad sowie den Mittelpunkt des Hauses, den der große Koch-Ess-Bereich mit eleganter ALNO-Küche bildet. Familienleben und Geselligkeit lassen sich zweifelsohne regelmäßig integrieren. Im Essbereich selbst sorgt ein effizienter Kaminofen für angenehme Wärme und Gemütlichkeit.

Über große Glasschiebeelemente gelangt man in den Anbau, indem der Wohnbereich, das Elternschlafzimmer und ein Büroraum untergebracht sind. Die sich anschließende Terrasse verbindet den Innenbereich mit dem Garten. Eine Feuerstelle stellt die hier hervorzuhebende Ergänzung dar.

Das Dachgeschoss überzeugt mit drei weiteren Zimmern, einem Abstellbereich und dem Familienbad samt Eckbadewanne, Doppelwaschplatz und WC.

Das Flachdach des Anbaus dient dieser Ebene als sonnige Dachterrasse. Es gibt eine große Markise und einen direkten Zugang in den Garten über eine Außentreppe.

Im Untergeschoss sind die Waschküche, ein Hobby-/Schlaf- oder/Gastraum sowie Abstellflächen und die Haustechnik untergebracht. Zusätzlichen Stauraum hält das Gerätehäuschen im gepflegten Garten bereit. Desweiteren gibt es eine Zisterne, deren

Wasser dem Außenbereich dient.

Fahrzeuge finden ihren Platz in der Garage und auf dem einen Außenstellplatz.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass dieses große und helle Einfamilienhaus durch seine hervorragende Pflege, großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und zahlreichen Rückzugs- und Arbeitsmöglichkeiten ideall für Familien ist, die viel Platz suchen – zum Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen.

Kommen Sie gerne mittels des Kontaktformulars auf uns zu und halten Sie für eine Besichtigung Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit.



Objektnummer: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Ausstattung und Details

- Haus sehr gepflegter Zustand, Wohnfläche ca. 204 m<sup>2</sup>
  - Nutzfläche ca. 68 m<sup>2</sup>
  - Grundstück sehr gepflegt, 464 m<sup>2</sup>
  - Glasfaser liegt bereits im Haus (ungenutzt)
  - Garage, Stellplatz
  - Zisterne für die Gartenbewässerung 4.630 l, durch Versickerung selbstleerend
  - Gerätehäuschen
  - Terrasse im Garten
  - Dachterrasse, Markise (Steuerung über Fernbedienung)
  - Parkett
  - Wärme- und Trittschalldämmung der Räume im EG und DG
  - Laminat
  - Fliesen
  - Wände verputzt, tapeziert
  - 1 Gäste-WC im EG
  - 1 Duschbad im EG (WC- Anschluß vorhanden)
  - 1 Badezimmer, Eckbadewanne, Doppelwaschtisch, WC
  - ALNO - Küche
  - Fenster aus Kunststoff, 2-fach isolierverglast, im Anbau 3 -fach
  - Rollläden und elektrisch steuerbare Lamellenjalousien
  - Hauseingangstür mit Mehrfachverriegelung
  - Waschküche
  - Werkstatt
  - Hobbyraum
  - Dämmung der Fassade und im bewohnten Dachgeschossbereich, die Dachschrägen
  - Dach im unausgebauten Dachspitz ist ein Kaltdach
- 
- Solar, 6 Kollektoren mit je 2,61 m<sup>2</sup> Bruttokollektorfläche zur Unterstützung für Heizung/Warmwasserbereitung, Pufferspeicher 1000 l
  - Gaszentralheizung
  - Fußbodenheizung im Anbau
  - Schwedenofen

Objektnummer: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Alles zum Standort

Der Aalener Stadtteil Ebnat liegt auf der Hochfläche des Härtsfeldes und bietet ruhiges, naturnahes Wohnen in rund 610 m Höhe. Der Ort verfügt über eine gute Grundversorgung u. a. mit Dorfladen, Bäckerei, Metzgerei sowie größere lokale Dienstleister und eine familienfreundliche Infrastruktur mit Kindergarten und Grundschule. Die Verkehrsanbindung ist regional und überregional ausgezeichnet. Durch Busverbindungen ist Ebnat an Aalen und die umliegenden Gemeinden angebunden. Direkt an Ebnat vorbei verläuft eine Ortsumfahrung. Diese verbindet Ebnat mit dem Straßennetz zur A7 („Aalen-Süd/Oberkochen“).

Die Kombination aus dörflichem Charakter, aktiven Vereinen und schneller Erreichbarkeit der Stadt Aalen oder Oberkochen macht Ebnat zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Pendler und Naturliebhaber.

Objektnummer: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.12.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 67.73 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## 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)