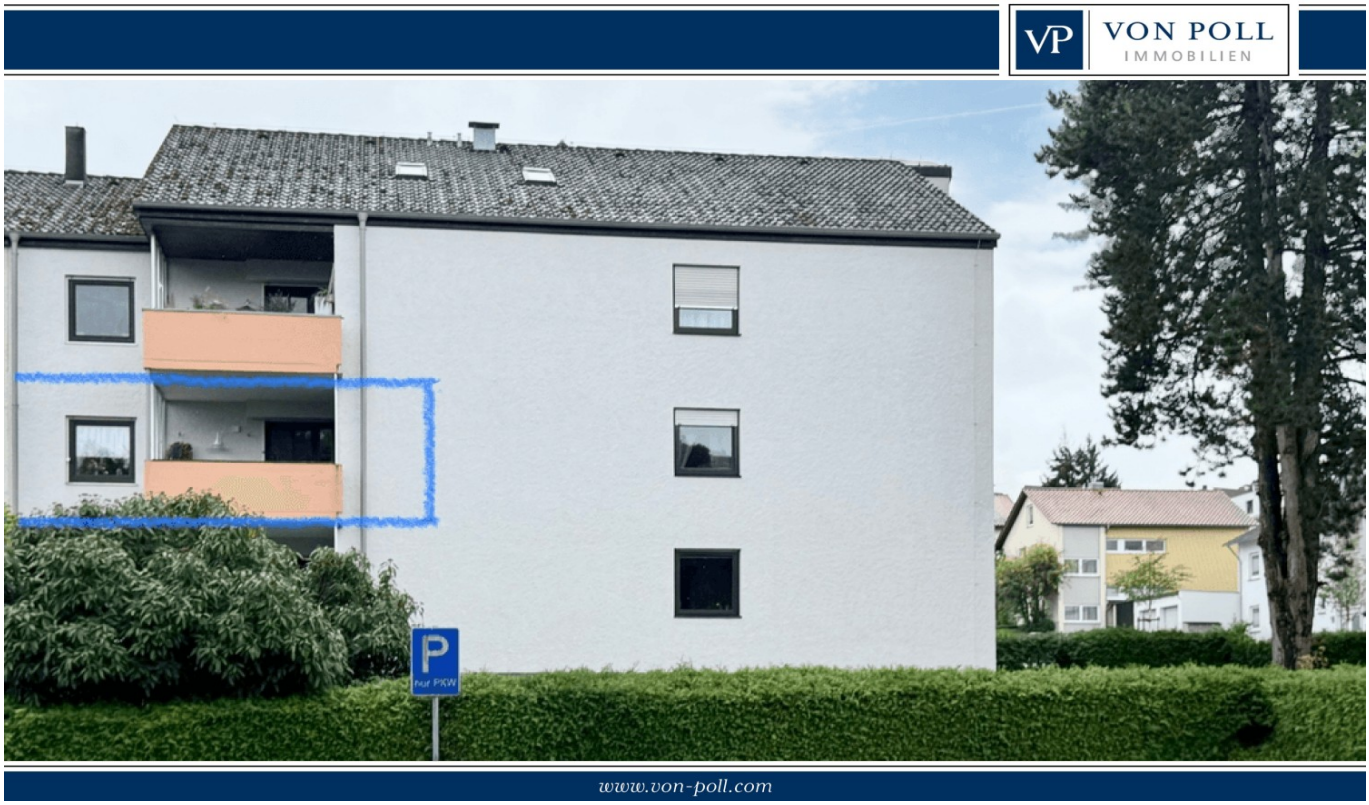
Aalen / Hofherrnweiler

ruhig gelegene, vermietete 2,5 - Zimmer - Wohnung in AA/Hofherrnweiler zu verkaufen

Objektnummer: 25151025



KAUFPREIS: 176.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 60 m² • **ZIMMER:** 2.5

Objektnummer: 25151025 - 73434 Aalen / Hofherrnweiler

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

Objektnummer: 25151025 - 73434 Aalen / Hofherrnweiler

Auf einen Blick

Objektnummer	25151025
Wohnfläche	ca. 60 m²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	176.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25151025 - 73434 Aalen / Hofherrnweiler

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	127.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.11.2029	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 25151025 - 73434 Aalen / Hofherrnweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 25151025 - 73434 Aalen / Hofherrnweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 25151025 - 73434 Aalen / Hofherrnweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 25151025 - 73434 Aalen / Hofherrnweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 25151025 - 73434 Aalen / Hofherrnweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 25151025 - 73434 Aalen / Hofherrnweiler

Die Immobilie

Objektnummer: 25151025 - 73434 Aalen / Hofherrnweiler

Ein erster Eindruck

Ruhig gelegene, vermietete 2,5-Zimmer-Wohnung in AA/Hofherrnweiler zu verkaufen

Zum Kauf angeboten wird diese gepflegte Etagenwohnung aus dem Baujahr 1969, die sich in einer begehrten Wohnlage präsentiert.
Mit einer Wohnfläche von ca. 60,00 m² zzgl. einem Balkon mit ca. 9,00 m² bietet das Objekt ein durchdachtes Raumkonzept und spricht sowohl Einzelpersonen als auch Paare an, die Wert auf Funktionalität sowie eine ruhige und freundliche Lage legen.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines Mehrparteienhauses mit 8 Wohneinheiten. Sie erstreckt sich über 2,5 Zimmer. Die großzügige Diele ist das zentrale Herzstück der Wohnung. Sie ermöglicht, dank direktem Zugang zum Balkon, angenehme Stunden im Freien und erweitert den Wohnraum ins Grüne. Zusätzlich bietet sie Platz für den Essbereich und führt in alle weiteren Zimmer.
Das innenliegende Duschbad ist ansprechend gefliest und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss, was den Alltag erleichtert. Für zusätzlichen Komfort gibt es ein separates WC, sodass Bad und Toilette unabhängig voneinander genutzt werden können – ein Vorteil bei Besuch oder zu zweit.
Die Ausstattung der Wohnung ist wertig und auf Langlebigkeit ausgelegt. Parkettboden im Wohn- und Schlafzimmer sowie pflegeleichte Fliesen in Küche und Sanitärbereich unterstreichen das zeitlose Ambiente. Isolierverglaste Kunststoff-Alufenster bieten eine gute Wärme- und Schalldämmung, während die zuverlässige Gaszentralheizung für wohlige Temperaturen in der kalten Jahreszeit sorgt.
Zur Wohnung gehört ein PKW-Stellplatz, der im Gemeinschaftseigentum steht und ausschliesslich von Ihnen genutzt werden darf.
Im Untergeschoss des Hauses befinden sich praktische Gemeinschaftsräume wie ein Trocken- und Fahrradraum.
Des Weiteren gehört ein Abstellraum im Untergeschoss dazu.
Das Wohnhaus befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, wird regelmässig instand gehalten und durch einen Hausmeister betreut.

Die Wohnung ist an eine Einzelperson vermietet. Dies dürfte für Kapitalanleger interessant sein.

Die Betriebskosten betragen monatlich 225,00 € und die Rücklagenzuführung 100,00 €. Somit beläuft sich das Hausgeld auf insgesamt 325,00 €/monatlich.

Fragen Sie gerne unter Angabe Ihre persönlichen Daten mittels des Kontaktformulars an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Überlassen Sie uns hierfür Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung. Wie stellen Ihnen diese Wohnung sehr gerne persönlich vor.

Objektnummer: 25151025 - 73434 Aalen / Hofherrnweiler

Ausstattung und Details

- Wohnung mit grossem Balkon
- zur Wohnung gehörender PKW-Stellplatz (Gemeinschaftseigentum) mit ausschliesslichem Benutzungsrecht durch Zuordnung zur Wohnung
- Abstellraum im Untergeschoss
- isolierverglaste Fenster aus Holz - Alu (1996)
- Fliesen
- Parkett
- Laminat
- separates WC und Duschbad ohne Tageslicht mit Waschmaschinenanschluss
- Einbauküche samt Geräten
- kein Fahrstuhl
- Gaszentralheizung (2005)
- Gemeinschaftsräume im UG:
Trockenraum, Fahrradraum, Kellerraum (zur Eigennutzung)

Objektnummer: 25151025 - 73434 Aalen / Hofherrnweiler

Alles zum Standort

Diese Wohnung befindet sich in Hofherrnweiler und somit in einem sehr beliebten Wohngebiet Aalens. Von hier aus erreichen Sie nicht nur die Fachhochschule ganz bequem, sondern auch Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgungseinrichtungen, Sport- oder die Kletterhalle, eine Reitanlage, Fußballplätze, Parkanlagen, Waldwege oder das Stadtzentrum in wenigen Minuten.
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: 25151025 - 73434 Aalen / Hofherrnweiler

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.11.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 127.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25151025 - 73434 Aalen / Hofherrnweiler

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