

Hüttlingen

# Erstbezug - Penthousewohnung mit Tiefgaragenstellplatz und Carport

Objektnummer: 25151031



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

KAUFPREIS: 555.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 102,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25151031 - 73460 Hüttlingen

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

Objektnummer: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25151031                 |
| Wohnfläche   | ca. 102,7 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3.5                      |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 2023                     |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Garage  |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 555.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp           | Penthouse                                                                 |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Erstbezug                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Kamin                                                 |

Objektnummer: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 20.70 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 07.05.2034      | Energie-Effizienzklasse     | A+             |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2020           |

Objektnummer: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Ein erster Eindruck

Erstbezug - exklusive Penthousewohnung mit Tiefgaragenstellplatz und Carport

Diese exklusive Penthousewohnung befindet sich im Erstbezug in einem 2023 massiv erbauten Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Wohneinheiten, errichtet im energieeffizienten KfW-55-EE-Standard. Die hochwertig ausgestattete 3,5-Zimmer-Wohnung beeindruckt durch ihre außergewöhnliche Grundrissgestaltung, die von Anfang an ein Gefühl von Großzügigkeit und Offenheit vermittelt. Bereits beim Betreten öffnet sich der Blick in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der fließend in die hochwertig ausgestattete Küche übergeht. Große Fensterflächen und der direkte Zugang zur umlaufenden Terrassenfläche schaffen ein harmonisches Zusammenspiel zwischen Innen- und Außenraum und verleihen der Wohnung eine besondere Leichtigkeit. Die Raumaufteilung ist ideal durchdacht: Der offen gestaltete Wohn- und Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung, während Schlaf- und Arbeitsbereiche angenehm separiert liegen und damit sowohl Rückzugsmöglichkeiten als auch ein freies Wohngefühl ermöglichen. Die umliegende Terrasse, die von nahezu allen Räumen aus zugänglich ist, erweitert den Wohnraum nach außen und sorgt ganztagig für Licht und Weite. Die Ausstattung erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Qualität. Eine moderne Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme. Der Kaminofen, nutzbar mit Scheitholz oder Pellets, schafft eine behagliche Atmosphäre. Die Beheizung erfolgt über eine energieeffiziente Wärmepumpe. Die hochwertige Einbauküche lässt keine Wünsche offen - schlicht und elegant im Design. Das Highlight ist die wärmeausstrahlende Arbeitsfläche aus brasilianischem Granit. Ein umfassend integriertes Lichtkonzept fügt sich stilvoll in das moderne Wohnambiente ein. Elektrische Jalousien, Fliegengitter, moderne Tapeten und elegante Fliesen unterstreichen den gehobenen Charakter der Wohnung. Praktische Details wie ein Waschmaschinenanschluss im Gäste-WC, Internetanschluss in allen Räumen – außer im Schlafzimmer – sowie Strom- und Wasseranschluss auf der Terrasse runden das Angebot ab. Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz und ein Carport, der mit einem Erdkabel für eine Wallbox auf die E-Mobilität vorbereitet ist. Ein separater Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Fahrradbereich nahe des Hauseingangs, eine Waschküche sowie ein Abstellraum für Mülltonnen stehen zusätzlich zur Verfügung. Die Penthousewohnung überzeugt nicht nur durch ihre hochwertige Bauweise, sondern auch durch ihre ruhige Lage mit Fernsicht. Sie befindet sich abseits der Hauptstraßen in einem gepflegten Wohngebiet und bietet somit ein hohes Maß an Privatsphäre und Lebensqualität.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen, durchdachte Raumführung und energieeffiziente Bauweise – ideal für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf architektonische Klarheit, Komfort und Nachhaltigkeit legen.

Treten Sie gerne mittels des Kontaktformulars an uns heran und halten Sie Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit.

Objektnummer: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung
- Kaminofen (Holz/Pellets-Kaminofen Modell "OrangeS Kombi" von der Firma MAX BLANK,  
Wärmeleistungen von 3 bis max. 5,8 kW)
- Wärmepumpe und Gaszentralheizung (Reserve)
- Tiefgaragenstellplatz, Carport - Erdkabel bis Stellplatz für Wallbox
- KfW 55 EE
- Tapete
- Fliesen
- Lichtkonzept
- Fliegengitter
- Jalousien elektrisch - im Essbereich nicht wegen Freisicht
- Waschmaschinenanschluss im WC-Gast
- Netzwerkdosen für Internet sind in allen Räumen außer Schlafzimmer (da nur ein Antennenkabel)
- Hochwertige Küche - Brasilianischer Granit als Arbeitsfläche, Lichtkonzept
- Hängeleuchten
- Vorhangsystem mit Gardinen
- Strom und Wasser auf Terrasse
- Kellerraum
- Fahrradbereich in TG
- Waschküche
- Abstellraum für Mülltonnen

Objektnummer: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Alles zum Standort

Die Wohnung ist am Ortsrand von Hüttlingen in bester Aussichtslage zu finden. Die Gemeinde Hüttlingen liegt im Herzen des Ostalbkreises, nur rund 7 Kilometer westlich von Aalen. Durch die unmittelbare Nähe zur Großen Kreisstadt verbindet Hüttlingen auf ideale Weise ländliche Idylle mit urbaner Infrastruktur. Die Lage am Rande der Schwäbischen Alb und im malerischen Kochertal verleiht dem Ort seinen besonderen Charme.

Die verkehrsgünstige Anbindung ist ein großer Pluspunkt: Über die B19 und B29 erreicht man Aalen in wenigen Minuten, ebenso die Autobahn A7 in Richtung Ulm oder Würzburg. Der nahegelegene Bahnhof Goldshöfe bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Aalen, Ellwangen und Stuttgart – ideal für Pendler.

In Hüttlingen selbst stehen alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Kindergärten sowie die Alemannenschule mit Grund- und Werkrealschule. Für weiterführende Schulen, ein breites Kulturangebot, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine hervorragende medizinische Versorgung sorgt die Nachbarstadt Aalen, die in wenigen Fahrminuten erreichbar ist.

Die Umgebung bietet zudem ein hohes Maß an Erholungs- und Freizeitwert: Zahlreiche Wander- und Radwege, das landschaftlich reizvolle Kochertal sowie die historische Burg Niederaltingen laden zu Aktivitäten in der Natur ein.

Mit seiner ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre und der unmittelbaren Nähe zu Aalen ist Hüttlingen ein attraktiver Wohnort für alle, die die Vorteile des Landlebens genießen möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten einer lebendigen Stadt verzichten zu müssen.

Objektnummer: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 20.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## 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)