

Aalen

Apartment building with 3 residential units, near the city center, Aalen/Hüttfeld

Property ID: 25151022



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 629.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 275 m² • ROOMS: 12 • LAND AREA: 942 m²

Property ID: 25151022 - 73430 Aalen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25151022 - 73430 Aalen

At a glance

Property ID	25151022
Living Space	ca. 275 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	12
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1965
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	629.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25151022 - 73430 Aalen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	138.73 kWh/m²a
Energy certificate valid until	05.04.2032	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 25151022 - 73430 Aalen

The property



Property ID: 25151022 - 73430 Aalen

The property



Property ID: 25151022 - 73430 Aalen

The property



Property ID: 25151022 - 73430 Aalen

The property



Property ID: 25151022 - 73430 Aalen

The property



Property ID: 25151022 - 73430 Aalen

The property



Property ID: 25151022 - 73430 Aalen

The property



Property ID: 25151022 - 73430 Aalen

The property



Property ID: 25151022 - 73430 Aalen

The property



Property ID: 25151022 - 73430 Aalen

The property



Property ID: 25151022 - 73430 Aalen

The property



Property ID: 25151022 - 73430 Aalen

The property



Property ID: 25151022 - 73430 Aalen

The property



Property ID: 25151022 - 73430 Aalen

The property



Property ID: 25151022 - 73430 Aalen

The property



Property ID: 25151022 - 73430 Aalen

A first impression

Multi-family house with 3 apartments, near the city center, Aalen/Hüttfeld. This well-maintained multi-family house with approximately 275 m² of living space offers a generous amount of room on a spacious 942 m² plot. Completed in 1966, the building is in excellent condition and is particularly suitable for larger families, multi-generational living, or combining living and renting under one roof. A stepped entrance leads into the house, where bright rooms and a solid standard of finish await. Each apartment is accessible via the shared stairwell. The 4-room apartments on the ground floor (currently rented) and upper floor (currently vacant) are especially comfortable. Each apartment features a separate dining room adjacent to the kitchen, which opens onto a balcony spanning two sides of the house. Thanks to its southwest orientation, residents can enjoy plenty of light and sunshine on this balcony. This attractive outdoor space is also accessible from the living room and one of the bedrooms. Another special feature of these two apartments is the separate bathroom and toilet. All rooms have natural light. The rented 3-room apartment on the top floor features a shower room. The house has a full basement. In addition to the usual utility rooms – laundry room, storage rooms, and technical rooms – there is a heated room with carpeting and a window identical to those on the floors above, which has previously served as an office. The view of the surrounding greenery is a particular highlight. A separate entrance leads directly from the basement rooms to the spacious garden, which offers a variety of uses. Two garages with electricity and electric door openers, as well as an additional outdoor parking space, provide ample room for vehicles and visitors. The well-maintained grounds, with their continuous lawns and mature trees, offer a tranquil retreat. Thoughtful details such as the intercom system, separate electricity meters for each apartment, and the building's technical systems enhance the overall appeal of this house. Both the layout and the features offer versatile options for different lifestyles. For prospective buyers seeking a spacious and well-maintained house with development potential, we recommend scheduling a viewing to see the property for yourself. We look forward to hearing from you. Please have your financing confirmation ready for the viewing.

Property ID: 25151022 - 73430 Aalen

Details of amenities

MODERNISIERUNGEN:

2025 DG Badfenster, Kupferdachrinnen; WC, Türzarge Bad OG

2024 Sanierung Abwasserkanal

2016 Öl-Brenner

2011 Zählerschrank

1999 Dachfenster, Bad DG, Böden

1997 Bad OG, Teildämmung außen, Nebeneingangstür

1996 Türsprechanlage, Bad EG Badewanne und Duschtasse

1995 Balkongeländer

1988 Fenster

1987 Heizkessel, Solar, Wasserenthärtungs - Anlage, Teilaußendämmung

AUSSTATTUNG:

2 Garagen mit Strom und elektrischem Torantrieb, Stellplätze

Stufen zum Hauseingangsbereich

Öl - Erdtank, Gasanschluss vorhanden

Wasserenthärtungsanlage (Ionentauscher)

Solaranlage für Warmwasser

Viessmann Heizkessel mit Warmwasserspeicher 500 ltr.,

Öl-Brenner Weishaupt

Strom 2-adrig

1 Küche (OG)

Kunststofffenster doppelt isolierverglast, Rollläden

2 große Balkone mit Edelstahlgeländer und Alubrüstung, Markise

vollunterkellert: Raum mit WC, Waschbecken, Heizung (Werkstatt), Raum mit Teppich und Heizung (Büro), Waschküche, Abstell- und Technikräume, separater Zugang in den Garten

Dachrinnen Kupfer

neuer Abwasserkanal vom Haus zum städtischen Anschluss

teilweise Außendämmung, teilweise Innendämmung

Strom, Wasser, Heizung für jede Wohnung getrennt abrechenbar

Türsprechanlage

Property ID: 25151022 - 73430 Aalen

All about the location

Dieses Dreifamilienhaus befindet sich in einem der bevorzugtesten Wohngebiete Aalens, dem Hüttfeld, von dem aus Sie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sporthallen, Reitanlagen, Fußballplätze, Parkanlagen, Waldwege, die Fachhochschule oder das Stadtzentrum in wenigen Minuten zu Fuß erreichen können.

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.

Property ID: 25151022 - 73430 Aalen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.4.2032.

Endenergiebedarf beträgt 138.73 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Property ID: 25151022 - 73430 Aalen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

E-Mail: aalen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com