

Aalen / Hofen

# Renovated semi-detached house with attractive holiday apartment in an unobstructed location on the outskirts of town

*Property ID: 25151026*



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

PURCHASE PRICE: 719.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.020 m<sup>2</sup>

Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

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

Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## At a glance

Property ID	25151026	Purchase Price	719.000 EUR
Living Space	ca. 198 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	8	Condition of property	Renovated
Bedrooms	7	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	3		
Year of construction	1971		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	179.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.10.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## The property



Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## The property



Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## The property



Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## The property



Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## The property



Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## The property



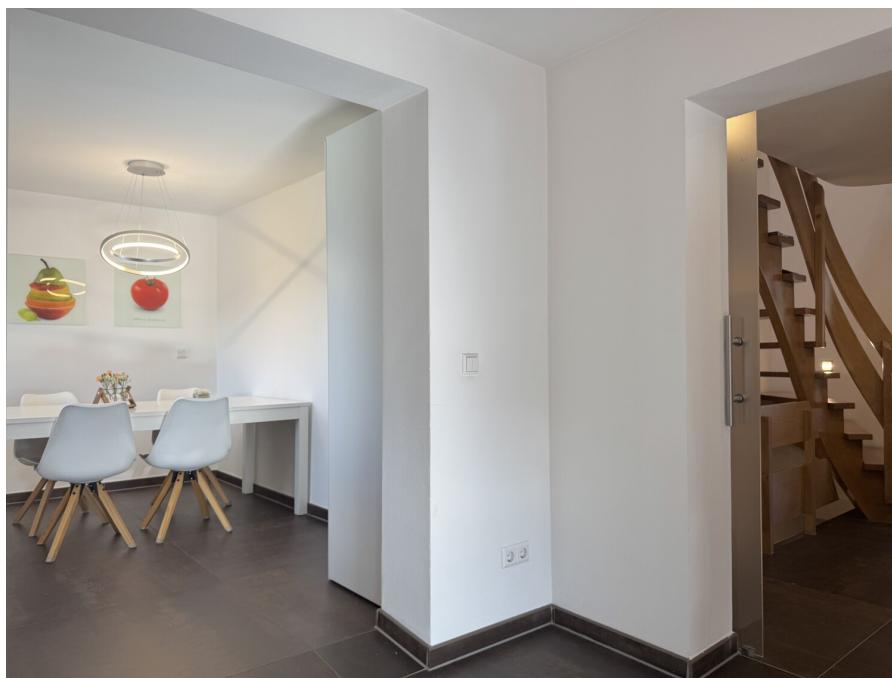
Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## The property



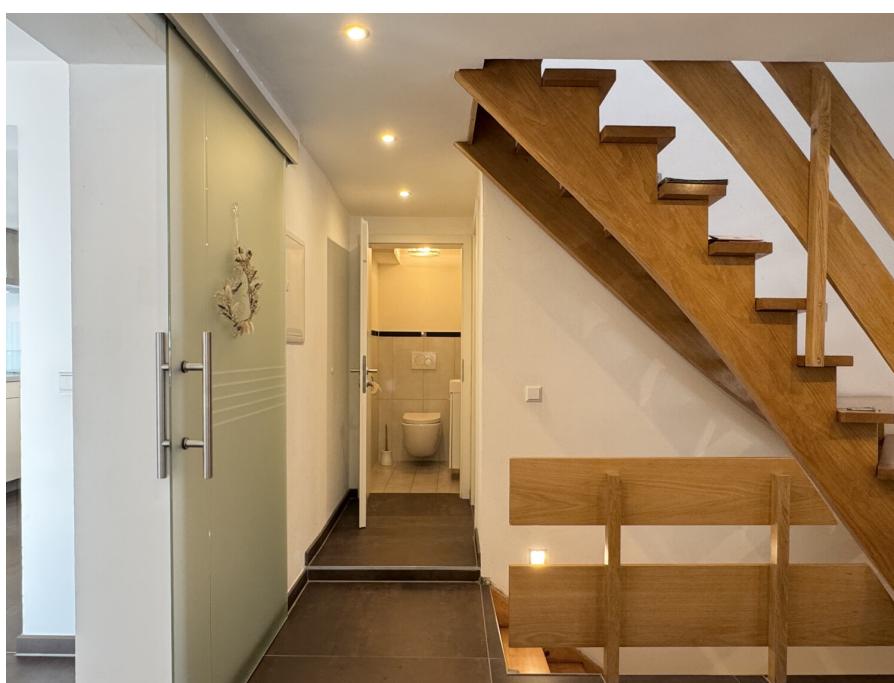
Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## The property



Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## The property



Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## The property



Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## The property



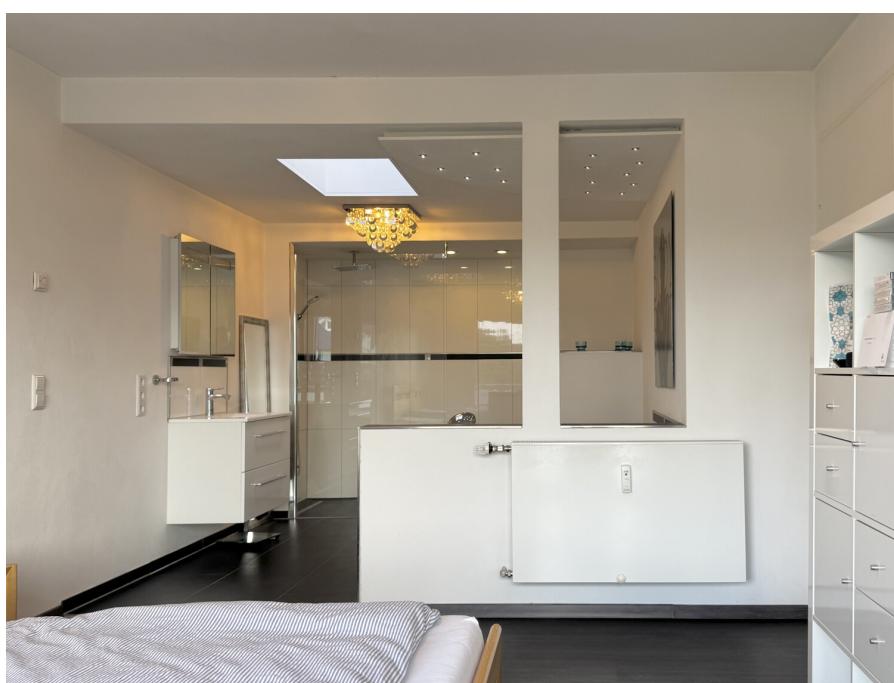
Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## The property



Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## The property



Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## The property



Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## The property



Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## The property



Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## The property



Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## A first impression

Renovated semi-detached house with lucrative holiday apartment in an unspoiled location on the edge of town. The semi-detached house for sale was originally extended in 1971 and underwent extensive renovations in 2012 and 2014. With a generous living area of approximately 198 m<sup>2</sup>, the house, comprising two separate living areas, sits on a plot of approximately 1,020 m<sup>2</sup> and offers a variety of uses – as a family home, with a separate guest area, as a holiday apartment, for multi-generational living, or as a home office. The house extends over several levels and includes a total of eight rooms, including seven bedrooms and three bathrooms. Some of the toilets are located separately on the living levels. Currently, the main house is used as a family home, while the separate apartment is rented out to holidaymakers as a lucrative investment. Another special feature is the property's location: on the one hand, close to the church within the town, and on the other hand, directly on the edge of a quiet, rural setting with unobstructed views. The property itself, which the main house benefits from exclusively, is very large, level, and private. It features a pool, a terrace, and ample lawn space. The holiday apartment is located on the opposite side of the house and therefore not only has its own landscaped terrace but also a separate, ground-level entrance. Renovated in 2014, it offers guests two bedrooms, a kitchen, an interior shower room, and a hallway. The main living area of the house, extensively renovated in 2012, extends over the upper floors and comprises two bathrooms, five bedrooms, a living room, and a kitchen. The high-quality fitted kitchen is open to the dining area and offers plenty of space. While cooking and eating, you can enjoy the peace and quiet and the view of nature – whether from inside or outside – the large balcony with an external staircase leading directly to the garden provides ample options. Another balcony adjoins the master bedroom. The interior design is particularly noteworthy. The bathroom and bedroom flow seamlessly into one another; a skylight is integrated into the flat roof above the bathroom area, and the bedroom is equipped with air conditioning. Should you require additional living space, you will find a generous expansion area on the same level under the pitched roof. If you would like to learn more, please contact us and have your financing confirmation ready for a viewing.

Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## Details of amenities

- Grundstück ca. 1020 m<sup>2</sup>
  - Garage, Außenstellplatz
  - Ferienwohnung mit 2 Zimmern, Küche, Bad, Flur, Terrasse (auch als Einliegerwohnung geeignet), separater Eingang
  - Terrasse im EG zum Garten mit Pool, nicht einsehbar
  - Ölzentralheizung, Tank 5000 l
  - elektrische Fußbodenheizung im Ess- und Wohnbereich, Bäder Hauptwohnung
  - Schwedenofen
  - großer Balkon OG mit Treppe in Garten (Küche)
  - Einbauküche (Kaffeemaschine defekt) mit Essbereich
  - weiterer Balkon (Schlafzimmer)
  - Klimaanlage im Schlafzimmer
  - 2 weitere Bäder
  - 2 separate WCs
  - Teppich, Laminat, Vinyl, Fliesen
  - Edelputz 0,5 Körnung 2-fach aufgetragen
  - Flachdachanbau mit Deckenoberlichtern
  - Ausbaureserve im DG, Elektrik 2012
  - Abstellräume (Fahrräder, Holzlager, Stauraum) im EG und unausgebautem DG
- SANIERUNGEN:
- 2002 Ölzentralheizung
- 2012 wurde kernsaniert: Räume verändert, Bäder neu, gesamte Elektrik in Hauptwohnung, Räume mit Edelputz, Heizkörper getauscht, Fussböden, große bodentiefe Küchenfenster und bodentiefe Schlafzimmerfenster neu, ebenso Terrassenfenster im Ankleidezimmer oben und Wohnzimmer neu
- 2013 Schwedenofen
- 2012 Innendämmung zum Nachbarn
- 2014 Ferienwohnung kernsaniert, gesamte Elektrik und Eingangsbereich Terrasse, Elektrik in den Nutzräumen
- Starkstromanschluss in Werkstattraum
- 2019 neues Sattel- und Flachdach mit Dämmung
- 2022 Anbringung der Treppe vom Balkon auf die große Sonnenterrasse, Innendämmung Wetterseite in 2 weiteren Zimmern
- 2025 November neuer Wasserspeicher Heizung

**Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen**

## All about the location

Aalen-Hofen – Wohnen mit ländlichem Charme und stadtnaher Anbindung

Der Aalener Ortsteil Hofen vereint auf ideale Weise ländliche Idylle mit der Nähe zur Stadt: Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des östlichen Baden-Württembergs, bietet Hofen eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit viel Natur und hohem Erholungswert – und das nur wenige Minuten vom Zentrum der Großen Kreisstadt Aalen entfernt.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die nahegelegene B29 ist Hofen verkehrstechnisch gut erschlossen, sowohl in Richtung Schwäbisch Gmünd und Stuttgart als auch in Richtung Ellwangen und Crailsheim (A7 in ca. 8 Minuten und B29 in ca. 4 Minuten erreichbar).

Der Ortsteil verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, der Hector Kinderakademie für hochbegabte Grundschüler und örtlichen Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomischen Einrichtungen. Weiterführende Schulen, vielfältige Freizeitangebote sowie kulturelle Einrichtungen befinden sich im nahegelegenen Stadtzentrum.

Mit seiner aktiven Dorfgemeinschaft, zahlreichen Vereinen und der naturnahen Umgebung ist Aalen-Hofen besonders beliebt bei Familien, Naturliebhabern und allen, die eine gute Balance zwischen Stadtleben und Ruhe suchen.

**Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 179.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen**

## 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](mailto:aalen@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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