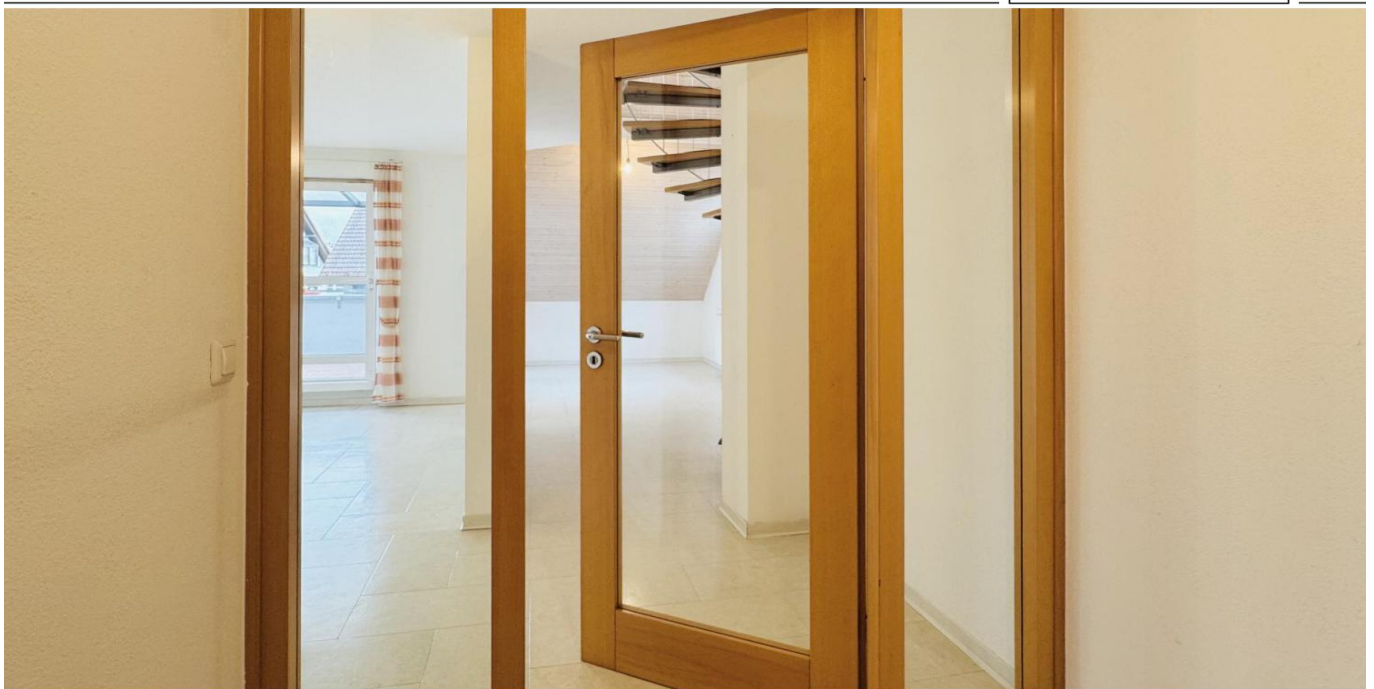


Aalen

# Maisonette apartment with balcony and garage

*Property ID: 25151032*



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

**PURCHASE PRICE: 319.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 99 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

**Property ID: 25151032 - 73434 Aalen**

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

**Property ID: 25151032 - 73434 Aalen**

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25151032                              |
| Living Space         | ca. 99 m <sup>2</sup>                 |
| Rooms                | 3.5                                   |
| Bedrooms             | 2                                     |
| Bathrooms            | 1                                     |
| Year of construction | 1997                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 319.000 EUR                                                               |
| Type                          | Maisonette                                                                |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2026                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Equipment                     | Guest WC, Balcony                                                         |

**Property ID: 25151032 - 73434 Aalen**

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 110.00 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 19.11.2028      | Energy efficiency class                              | D                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1997                           |

Property ID: 25151032 - 73434 Aalen

## The property



Property ID: 25151032 - 73434 Aalen

## The property



Property ID: 25151032 - 73434 Aalen

## The property



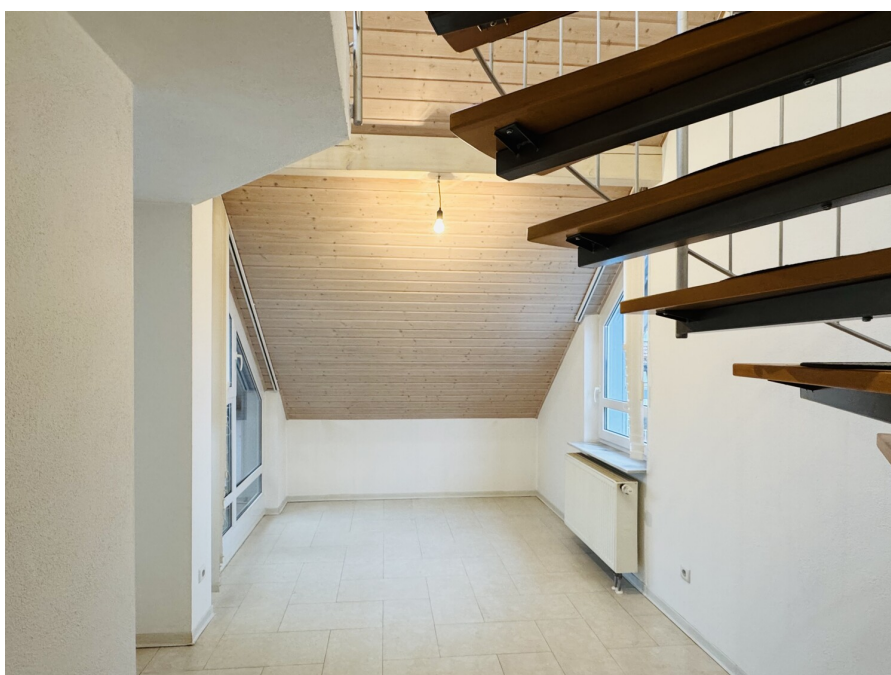
Property ID: 25151032 - 73434 Aalen

## The property



Property ID: 25151032 - 73434 Aalen

## The property



Property ID: 25151032 - 73434 Aalen

## The property



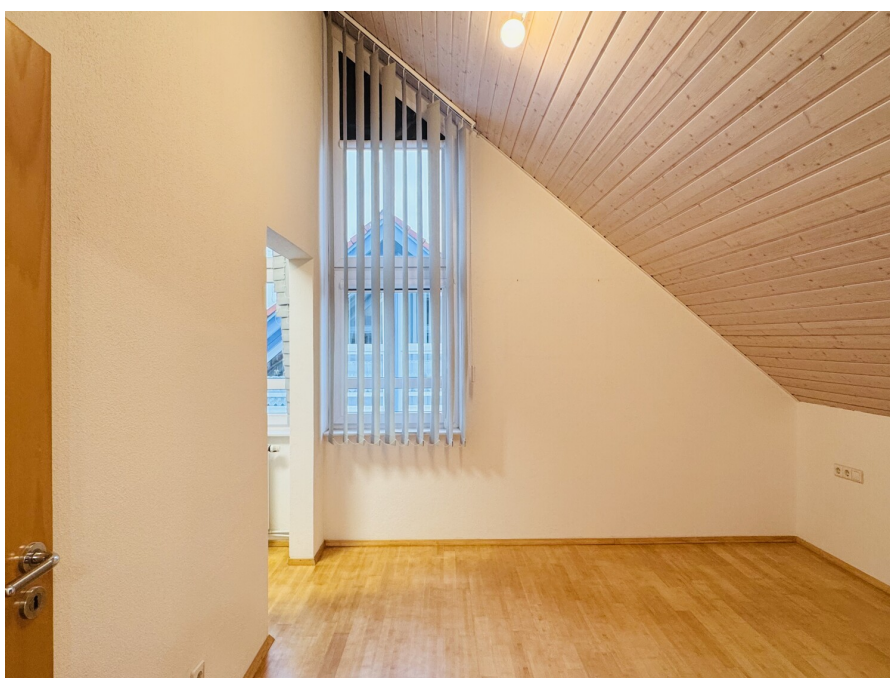
Property ID: 25151032 - 73434 Aalen

## The property



Property ID: 25151032 - 73434 Aalen

## The property



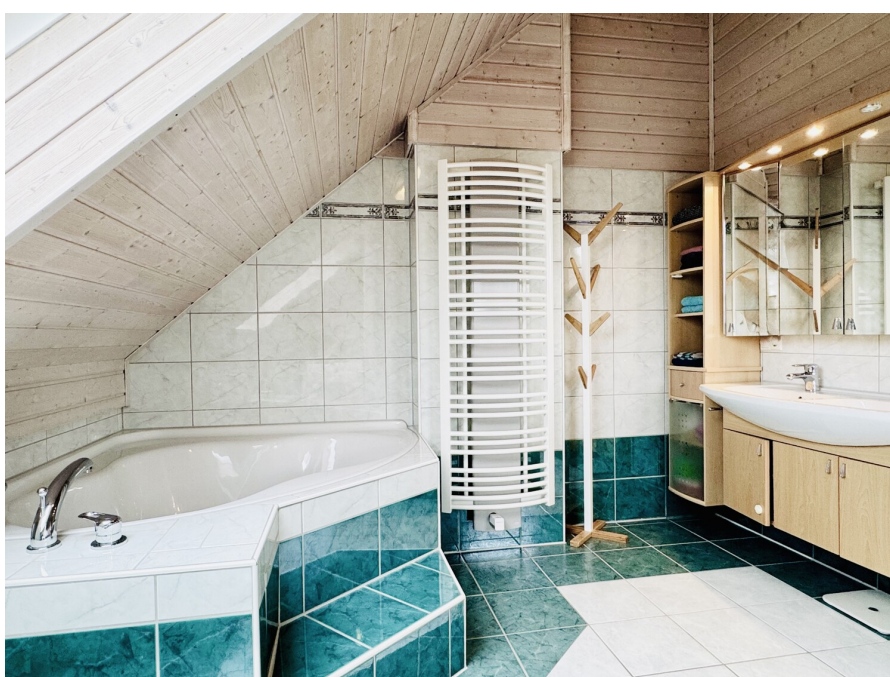
Property ID: 25151032 - 73434 Aalen

## The property



Property ID: 25151032 - 73434 Aalen

## The property



Property ID: 25151032 - 73434 Aalen

## The property



Property ID: 25151032 - 73434 Aalen

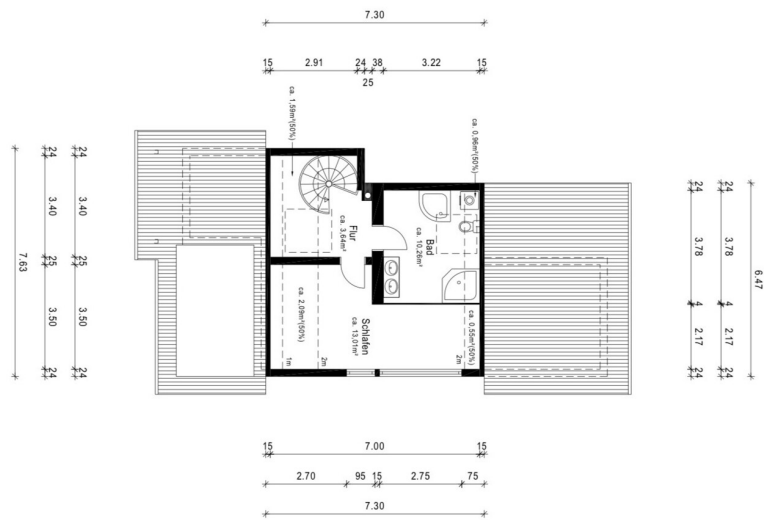
## The property



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

Property ID: 25151032 - 73434 Aalen

## The property



**Property ID: 25151032 - 73434 Aalen**

## A first impression

Maisonette Apartment with Balcony and Garage. This well-maintained maisonette apartment, located in a building with six units and built in 1997, impresses with its spacious layout and numerous thoughtful details. With approximately 103 m<sup>2</sup> of living space spread over two levels, it offers ample room for various lifestyles. The property is situated in a quiet residential area and is ideally suited for couples, small families, or professionals who appreciate a high-quality living environment. The bright entrance area welcomes you warmly and leads into the open-plan living, dining, and kitchen area. Large windows flood the room with natural light, creating an inviting atmosphere. The areas are clearly defined yet open in design. The fitted kitchen is particularly appealing, featuring a versatile room divider in the form of a breakfast bar that provides additional storage and seating. From the living area, you can access the three-sided, sheltered balcony. Equipped with an electric awning, it offers protection from the elements and is perfect for relaxing outdoors. On the upper floor of the maisonette is the spacious bedroom with a separate dressing room offering ample space for your wardrobe. The large bathroom features a corner bathtub, separate shower, double vanity, toilet, and a washing machine connection. The guest toilet – without natural light – is conveniently located in the entrance area. Thanks to the skylight, the mezzanine also provides usable space – currently used as a workspace. The flooring throughout the apartment alternates between warm cork, durable laminate, classic parquet, and tasteful tiles, creating a unique and inviting atmosphere in each area. Additional features include double-glazed PVC windows, ensuring excellent thermal insulation and a comfortable indoor climate. 8 cm of exterior insulation further enhances energy efficiency. The attractive corner location within the building provides plenty of natural light and privacy. A private storage room is available in the basement. There is also a shared laundry room with a dryer and a bicycle storage room with a separate entrance. Your vehicle is well taken care of: The apartment includes a garage with an electric door opener and an adjacent outdoor parking space. The garage also offers additional storage space and is directly connected to the basement. There is no elevator – the apartment is accessible via the stairwell. The monthly service charge is €401.00, comprised of €272.00 for operating costs and €129.00 for reserve funds. See for yourself the advantages of this property during a personal viewing appointment. Please provide us with your contact details and proof of creditworthiness in the form of a general financing confirmation. The apartment is available at short notice and is waiting for you to transform it into your new home. We look forward to hearing from you.

**Property ID: 25151032 - 73434 Aalen**

## **Details of amenities**

**nicht vermietet**

**Balkon an 3 Seiten geschlossen, mit elektrischer Markise**

**Garage mit elektrischem Torantrieb, 1 Außenstellplatz (zugänglich über Untergeschoss)**

**Kunststoff, Isolierglas 2-fach**

**Korkboden**

**Laminat**

**Parkett**

**Fliesen**

**Einbauküche mit Raumteiler als Tresen**

**Gäste-WC, kein Tageslicht**

**großes Bad mit Eck - Badewanne, Dusche, Doppelwaschplatz, WC,**

**Waschmaschinenanschluss, große Fensterflächen**

**Schlafzimmer mit separatem Ankleidebereich**

**klar abgegrenzter aber offener Wohn-, Ess-, Kochbereich**

**heller Eingangsbereich, vom Wohnbereich abgetrennt durch Klarglaselemente**

**Kellerraum**

**kein Aufzug**

**gemeinschaftliche Waschküche und Fahrradraum**

**8 cm Außendämmung**

**Property ID: 25151032 - 73434 Aalen**

## All about the location

Diese Wohnung befindet sich in Unterrombach und somit in einem sehr beliebten Wohngebiet Aalens. Von hier aus erreichen Sie nicht nur die Fachhochschule fußläufig, sondern auch Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgungseinrichtungen, Sport- oder die Kletterhalle, eine Reitanlage, Fußballplätze, Parkanlagen, Waldwege oder das Stadtzentrum in wenigen Minuten zu Fuß.

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: 25151032 - 73434 Aalen**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25151032 - 73434 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](mailto:aalen@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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