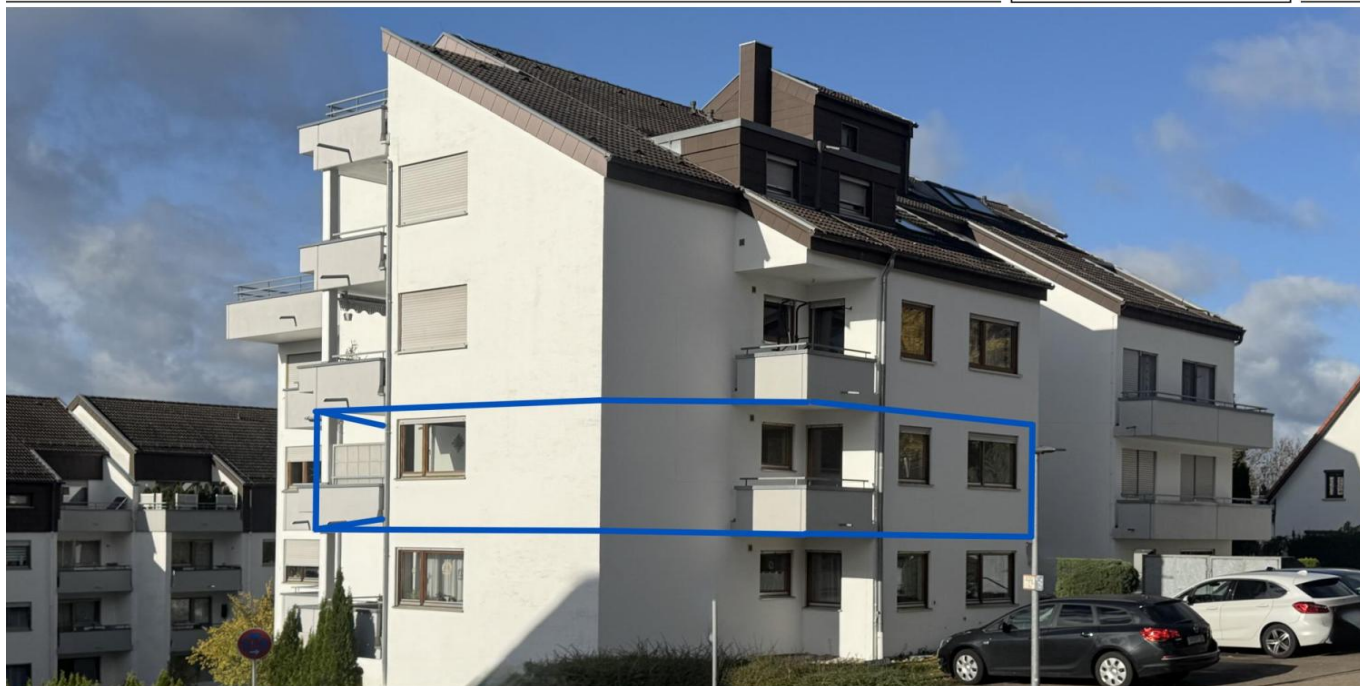


Aalen

Bright 3.5-room apartment with 2 balconies, underground parking space and elevator

Property ID: 25151033



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 268.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85,7 m² • ROOMS: 3.5

Property ID: 25151033 - 73431 Aalen

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

Property ID: 25151033 - 73431 Aalen

At a glance

Property ID	25151033	Purchase Price	268.000 EUR
Living Space	ca. 85,7 m²	Type	Apartment
Rooms	3.5	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1983	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Underground car park	Construction method	Solid
		Equipment	Balcony

Property ID: 25151033 - 73431 Aalen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	163.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	27.02.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 25151033 - 73431 Aalen

The property



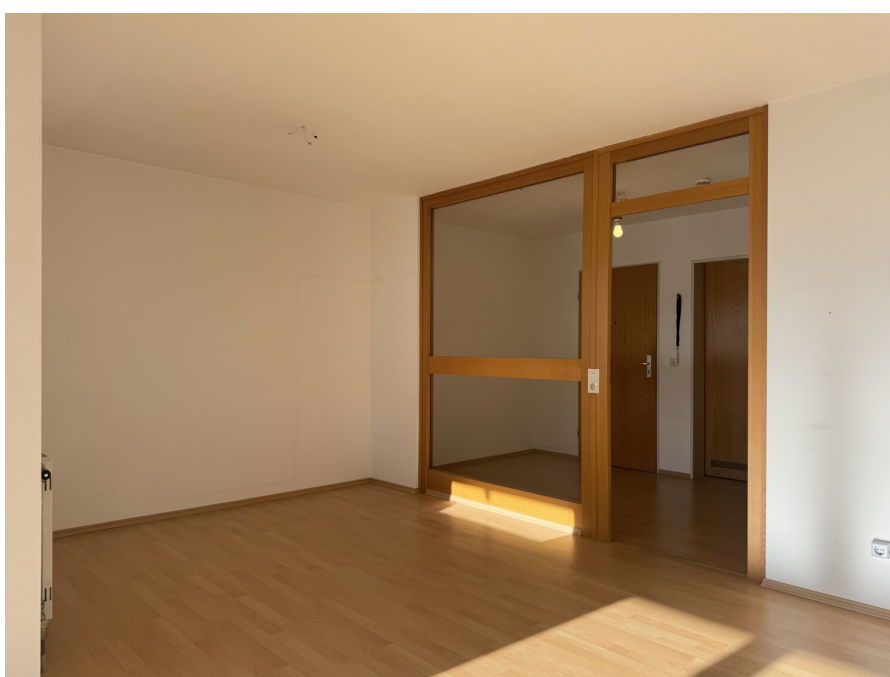
Property ID: 25151033 - 73431 Aalen

The property



Property ID: 25151033 - 73431 Aalen

The property



Property ID: 25151033 - 73431 Aalen

The property



Property ID: 25151033 - 73431 Aalen

The property



Property ID: 25151033 - 73431 Aalen

The property



Property ID: 25151033 - 73431 Aalen

The property



Property ID: 25151033 - 73431 Aalen

The property



Property ID: 25151033 - 73431 Aalen

The property



Property ID: 25151033 - 73431 Aalen

The property



Property ID: 25151033 - 73431 Aalen

A first impression

Bright 3.5-room apartment with 2 balconies, underground parking space, and elevator. This attractive 3.5-room apartment is located in a well-maintained apartment building dating from 1983. With a living area of approximately 85.70 m², it offers comfortable space for various lifestyles – whether for couples, small families, or those who wish to use the generous space for a home office or guest room. The apartment is vacant and unfurnished, allowing for flexible room layout according to your own preferences. The floor plan is well-designed and clearly structured: The apartment welcomes its residents with a light-filled entrance hall, which also offers ample space for an integrated wardrobe and leads into the hallway, from which all rooms are easily accessible. The spacious living room provides access to one of the two balconies, each with a different orientation, making it ideal for relaxing at various times of day. The dining area with a separate kitchen is also located here, benefiting equally from the harmonious transition between indoor and outdoor spaces. The kitchen itself is well-proportioned and completely separate. The two bedrooms are quietly located within the apartment and offer a peaceful retreat for restful sleep. The second balcony is accessible from the children's room and is located in front of the kitchen window, making it visible from the outside. The bathroom and separate WC are both located inside the apartment. The furnishings are functional, and the layout allows for clear separation of areas for simultaneous use by multiple people. A practical storage room within the apartment helps keep things tidy. There is also a private cellar storage unit, providing additional space for seasonal items, supplies, or hobby equipment. An underground parking space (No. 18, privately owned) provides secure parking for your car and completes the offering. A shared drying room in the basement is available to all residents. The apartment features easy-care laminate and tile flooring, double-glazed wooden windows, and a central heating system, renewed in 2004, reliably supplies all rooms. The property is in excellent condition. The quality of the fixtures and fittings meets contemporary standards and provides a solid foundation for individual design. Thanks to past maintenance work on the building, you'll benefit from an attractive facade, renovated balconies, and a refurbished underground parking garage. In short, this apartment, accessible via the stairwell or elevator, offers a combination of spacious living, functional features, and convenient extras such as two balconies and a private underground parking space. Monthly operating costs are approximately €376.00, and the reserve fund contribution for the apartment, including the parking space and elevator access, is approximately €188.00. We would be happy to provide you with further information and cordially invite you to a viewing – experience the advantages of this property firsthand. Please contact us and have your financing confirmation ready for the viewing.

Property ID: 25151033 - 73431 Aalen

Details of amenities

Kellerraum (Nr. 7)

Tiefgaragenstellplatz (Nr. 18) - Sondereigentum

Wohnung leerstehend und unmöbliert (Nr. 29, im Plan Nr. 7) - Sondereigentum

Laminat

Fliesen

Tapete

2 Balkone

Fenster 2-fach, Holz

Heiztechnik aus 2004

WC und Bad getrennt, innenliegend

Abstellraum in der Wohnung

Gemeinschaftstrockenraum im UG

Property ID: 25151033 - 73431 Aalen

All about the location

Diese Wohnung befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiete Aalens, von dem aus Sie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sporthallen, Fußballplätze, Spazierwege 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: 25151033 - 73431 Aalen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.2.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 163.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25151033 - 73431 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