

Aalen

Helle 3,5-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen, TG-Stellplatz und Fahrstuhl

Property ID: 25151033



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



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



At a glance

Property ID	25151033
Living Space	ca. 85,7 m ²
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1983
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	268.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Balcony



Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	27.02.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	163.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1983













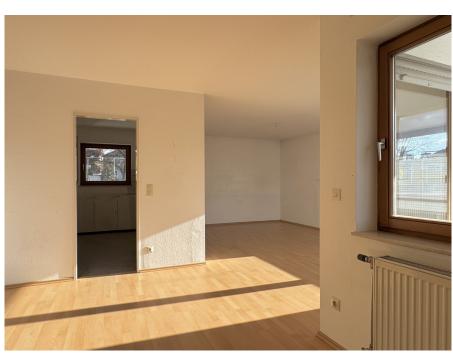
















































A first impression

Helle 3,5-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen, TG - Stellplatz und Fahrstuhl

Diese ansprechende 3,5-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1983. Mit einer Wohnfläche von ca. 85,70 m² bietet sie angenehmen Raum für verschiedene Lebenskonzepte – ob für Paare, kleine Familien oder Menschen, die das großzügige Raumangebot für Homeoffice oder Gästezimmer nutzen möchten.

Die Wohnung ist leerstehend und unmöbliert und ermöglicht somit eine flexible Raumgestaltung nach Ihren eigenen Vorstellungen.

Das Raumkonzept ist durchdacht und klar strukturiert: So empfängt die Wohnung ihre Bewohner mit einer lichtdurchfluteten Diele, die zudem genügend Fläche für eine integrierte Garderobe bietet und die in den Flur übergeht, von dem aus alle Räumlichkeiten beguem erreichbar sind.

Das großzügige Wohnzimmer ermöglicht den Zugang zu einem der zwei Balkone, die beide verschiedene Ausrichtungen aufweisen und somit an unterschiedliche Tageszeiten zum Verweilen einladen. Der Essbereich mit separater Küche ist hier ebenfalls angeordnet und profitiert damit gleichermaßen von dem harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Die Küche selbst ist gut dimensioniert und vollständig räumlich abgeschlossen.

Die beiden Schlafzimmer liegen ruhig innerhalb der Wohnung und bieten Rückzugsmöglichkeiten für einen erholsamen Schlaf. Der zweite Balkon ist vom Kinderzimmer aus zugänglich und dem Küchenfenster vorgelagert, somit einsehbar. Das Badezimmer und das separate WC sind jeweils innenliegend. Die Ausstattung ist funktional gehalten und die Raumaufteilung unterstützt die klare Trennung der Bereiche zur gleichzeitigen Nutzung durch mehrere Personen.

Des Weiteren steht Ihnen ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung zur Verfügung, der für Ordnung sorgt.

Einen zugeordneten Kellerraum gibt es ebenfalls. Er bietet weiteren Stauraum für saisonale Utensilien, Vorräte oder Hobbyartikel.

Ein Tiefgaragenstellplatz (Nr. 18, Sondereigentum) bietet Schutz für Ihren Pkw und rundet das Angebot ab.

Ein gemeinschaftlich nutzbarer Trockenraum im Untergeschoss steht allen Hausbewohnern zur Verfügung.

Die Wohnung ist pflegeleicht mit Laminat und Fliesen ausgestattet, die Fenster sind in Holzrahmen gefasst, zweifach verglast, die zentrale Heizungsanlage wurde im Jahr 2004 erneuert und versorgt sämtliche Räume zuverlässig.



Der Zustand der Immobilie ist sehr gepflegt. Die Ausstattungsqualität entspricht einem zeitgemäßen, normalen Standard und bietet eine solide Grundlage für die individuelle Gestaltung.

Dank der in der Vergangenheit durchgeführten Instandhaltungen am Wohngebäude profitieren Sie von einem schönen Fassadenbild, erneuerten Balkonen und einer instandgesetzten Tiefgarage.

Zusammengefasst genießen Sie mit dieser Wohnung, zugänglich über Treppenhaus oder Aufzug, eine Kombination aus großzügigem Wohnraum, funktionaler Ausstattung und komfortablen Extras wie zwei Balkonen und eigenem Tiefgaragenstellplatz.

Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. 376,00 € und die Rücklagenzuführung für die Wohnung samt Tiefgaragenstellplatz und Aufzug ca. 188,00 €.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und laden Sie herzlich zu einer Besichtigung vor Ort ein – verschaffen Sie sich einen persönlichen Eindruck von den Vorzügen dieser Immobilie.

Treten Sie gerne mit uns in Kontakt und halten Sie Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung für eine Besichtigung bereit.



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



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.



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 It. 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 Handelsregisterauszugs, 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.



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