

Hüttlingen

# First occupancy - penthouse apartment with underground parking space and carport

Property ID: 25151031



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

PURCHASE PRICE: 555.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102,7 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5

Property ID: 25151031 - 73460 Hüttlingen

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

Property ID: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## At a glance

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| Property ID          | 25151031                 |
| Living Space         | ca. 102,7 m <sup>2</sup> |
| Rooms                | 3.5                      |
| Bedrooms             | 2                        |
| Bathrooms            | 1                        |
| Year of construction | 2023                     |
| Type of parking      | 1 x Car port, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 555.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | First occupancy                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace                                              |

Property ID: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                           |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final Energy Demand                                  | 20.70 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 07.05.2034         | Energy efficiency class                              | A+                        |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 2020                      |

Property ID: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## The property



Property ID: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## The property



Property ID: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## The property



Property ID: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## The property



Property ID: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## The property



Property ID: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## The property



Property ID: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## The property



Property ID: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## The property



Property ID: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## The property



Property ID: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## The property



Property ID: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## The property



Property ID: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## A first impression

First occupancy - exclusive penthouse apartment with underground parking space and carport. This exclusive penthouse apartment is being offered for the first time in a multi-family building constructed in 2023, comprising a total of eight residential units and built to the energy-efficient KfW-55-EE standard. The high-quality, 3.5-room apartment impresses with its exceptional floor plan, which conveys a feeling of spaciousness and openness from the moment you enter. Upon entering, your gaze is immediately drawn to the light-flooded living and dining area, which flows seamlessly into the high-end kitchen. Large windows and direct access to the wraparound terrace create a harmonious interplay between indoor and outdoor spaces, lending the apartment a special lightness. The layout is ideally designed: The open-plan living and kitchen area forms the heart of the apartment, while the sleeping and working areas are pleasantly separated, offering both privacy and a sense of freedom. The surrounding terrace, accessible from almost every room, extends the living space outdoors and provides light and a sense of spaciousness throughout the day. The apartment's features meet the highest standards of comfort and quality. Modern underfloor heating ensures pleasant warmth in all rooms. The wood-burning stove, which can be used with logs or pellets, creates a cozy atmosphere. Heating is provided by an energy-efficient heat pump. The high-quality fitted kitchen leaves nothing to be desired – its design is simple and elegant. The highlight is the heat-radiating worktop made of Brazilian granite. A comprehensive, integrated lighting concept blends stylishly into the modern living environment. Electric blinds, fly screens, modern wallpaper, and elegant tiles underscore the apartment's sophisticated character. Practical details such as a washing machine connection in the guest WC, internet access in all rooms – except the bedroom – and electricity and water connections on the terrace complete the offering. The apartment includes an underground parking space and a carport, which is pre-wired for an electric vehicle charging station with an underground cable. A separate cellar, a shared bicycle storage area near the building entrance, a laundry room, and a storage room for garbage bins are also available. This penthouse apartment impresses not only with its high-quality construction but also with its tranquil location and panoramic views. Situated away from main roads in a well-maintained residential area, it offers a high degree of privacy and quality of life. This property combines modern living, thoughtful floor plans, and energy-efficient construction – ideal for discerning buyers who value architectural clarity, comfort, and sustainability. Please contact us using the contact form and have your general financing confirmation ready.

Property ID: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Details of amenities

- Fußbodenheizung
- Kaminofen (Holz/Pellets-Kaminofen Modell "OrangeS Kombi" von der Firma MAX BLANK,  
Wärmeleistungen von 3 bis max. 5,8 kW)
- Wärmepumpe und Gaszentralheizung (Reserve)
- Tiefgaragenstellplatz, Carport - Erdkabel bis Stellplatz für Wallbox
- KfW 55 EE
- Tapete
- Fliesen
- Lichtkonzept
- Fliegengitter
- Jalousien elektrisch - im Essbereich nicht wegen Freisicht
- Waschmaschinenanschluss im WC-Gast
- Netzwerkdosen für Internet sind in allen Räumen außer Schlafzimmer (da nur ein Antennenkabel)
- Hochwertige Küche - Brasilianischer Granit als Arbeitsfläche, Lichtkonzept
- Hängeleuchten
- Vorhangsystem mit Gardinen
- Strom und Wasser auf Terrasse
- Kellerraum
- Fahrradbereich in TG
- Waschküche
- Abstellraum für Mülltonnen

Property ID: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## All about the location

Die Wohnung ist am Ortsrand von Hüttlingen in bester Aussichtslage zu finden. Die Gemeinde Hüttlingen liegt im Herzen des Ostalbkreises, nur rund 7 Kilometer westlich von Aalen. Durch die unmittelbare Nähe zur Großen Kreisstadt verbindet Hüttlingen auf ideale Weise ländliche Idylle mit urbaner Infrastruktur. Die Lage am Rande der Schwäbischen Alb und im malerischen Kochertal verleiht dem Ort seinen besonderen Charme.

Die verkehrsgünstige Anbindung ist ein großer Pluspunkt: Über die B19 und B29 erreicht man Aalen in wenigen Minuten, ebenso die Autobahn A7 in Richtung Ulm oder Würzburg. Der nahegelegene Bahnhof Goldshöfe bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Aalen, Ellwangen und Stuttgart – ideal für Pendler.

In Hüttlingen selbst stehen alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Kindergärten sowie die Alemannenschule mit Grund- und Werkrealschule. Für weiterführende Schulen, ein breites Kulturangebot, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine hervorragende medizinische Versorgung sorgt die Nachbarstadt Aalen, die in wenigen Fahrminuten erreichbar ist.

Die Umgebung bietet zudem ein hohes Maß an Erholungs- und Freizeitwert: Zahlreiche Wander- und Radwege, das landschaftlich reizvolle Kochertal sowie die historische Burg Niederaltingen laden zu Aktivitäten in der Natur ein.

Mit seiner ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre und der unmittelbaren Nähe zu Aalen ist Hüttlingen ein attraktiver Wohnort für alle, die die Vorteile des Landlebens genießen möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten einer lebendigen Stadt verzichten zu müssen.

Property ID: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.5.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 20.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## 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)