

Aalen

3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in naturnaher Lage mit Balkon, Carport und Stellplatz - Aalen/Grauleshof

Property ID: 25151041



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80,63 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25151041 - 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: 25151041 - 73431 Aalen

At a glance

Property ID	25151041
Living Space	ca. 80,63 m ²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1998
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	280.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 25151041 - 73431 Aalen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	94.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	08.10.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1998

Property ID: 25151041 - 73431 Aalen

The property



Property ID: 25151041 - 73431 Aalen

The property



Property ID: 25151041 - 73431 Aalen

The property



Property ID: 25151041 - 73431 Aalen

The property



Property ID: 25151041 - 73431 Aalen

The property



Property ID: 25151041 - 73431 Aalen

The property



Property ID: 25151041 - 73431 Aalen

The property



Property ID: 25151041 - 73431 Aalen

The property



Property ID: 25151041 - 73431 Aalen

A first impression

3-Zimmer-Erdgeschosswohnung in naturnaher Lage mit Balkon, Carport und Stellplatz - Aalen/Grauleshof

Diese helle 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die ruhige Lage mit angenehmer Fernsicht ins Grüne. Mit einer Wohnfläche von ca. 80,63 m² eignet sich diese Immobilie besonders für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles, die Wert auf Wohnkomfort und eine naturnahe Umgebung legen.

Das Gebäude wurde 1998 errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung selbst wird über eine moderne Zentralheizung versorgt und bietet eine Ausstattung in solider, zeitgemäßer Qualität. Bereits beim Betreten des Eingangsbereichs vermittelt der Grundriss ein angenehmes Raumgefühl.

Zur Verfügung stehen zwei geräumige Schlafzimmer, die hell und freundlich gestaltet sind. Beide Räume bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als klassisches Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer. Das Herzstück der Wohnung bildet das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Zugang zum großen Balkon, der sich hervorragend für entspannte Stunden an der frischen Luft anbietet und einen Blick auf die umliegende Grünfläche freigibt.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet und unterstützt so einen hohen Nutzungskomfort. Zudem gibt es ein separates WC, das den morgendlichen Ablauf angenehm entspannt. Die Böden sind mit pflegeleichtem Parkett und Fliesen versehen, was zur wohnlichen Atmosphäre beiträgt und für einfache Reinigung sorgt.

Die Küche ist derzeit mit einer Einbauküche ausgestattet, die den Mietern gehört; sie ist funktional geschnitten und bietet ausreichend Platz. Die Wohnung verfügt darüber hinaus über einen eigenen Kellerraum, der zusätzliche Staufläche bereithält. Auch die gemeinschaftlich genutzte Waschküche und der Fahrradraum stehen zur Verfügung und erleichtern den Alltag.

Besonders hervorzuheben ist die ruhige Lage, die dennoch eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten garantiert. Die direkte Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen ein und sorgt für Erholung nach einem arbeitsreichen Tag.

Im Außenbereich stehen ein Carport sowie ein weiterer Außenstellplatz zur Verfügung, sodass das Thema Parken stressfrei gelöst ist. Die Erdgeschosslage ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung und eröffnet damit auch Komfort für Menschen, die auf Barrierearmut achten.

Anfallende monatliche Kosten sind das Hausgeld i.H.v. ca. 279,00 € und die Rücklagenzuführung.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von Ihren Möglichkeiten in dieser attraktiven Immobilie. Halten Sie für einen Besichtigungstermin Ihre allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit.

Property ID: 25151041 - 73431 Aalen

Details of amenities

- Wohngebäude mit 9 Woneinheiten
- Carport
- Außenstellplatz
- Wohnung im EG
- Fernsicht ins Grüne, Spazierwege, sehr ruhige Lage
- Küche gehört Mietern
- separates WC
- Bad mit Wanne, Dusche
- großer Balkon
- Parkett
- Fliesen
- Kellerraum
- Gemeinschaftswaschküche und -fahrradraum

Property ID: 25151041 - 73431 Aalen

All about the location

Die Wohnung befindet sich in naturnaher Randlage eines Aalener Wohngebiets. In unmittelbarer Nähe gibt es Grünflächen, Feldwege und einen Bach. Ausgedehnte Spaziergänge mit einer tollen Freisicht lassen das Stadtleben kurzzeitig zur Ruhe kommen.

Die ca. 2 km entfernt liegende Aalener Innenstadt gibt dieser Lage ihr Besonderes. Aalen verfügt über eine vielfältig ausgeprägte Infrastruktur sowie eine historische und kulturelle Vielfalt. Einkaufs - und Freizeitmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden. Kindergärten und Schulen unterschiedlicher Bildungsträger machen diese Gegend sehr lebenswert und attraktiv. Die ansässigen innovativen Unternehmen sowie die Fachhochschule machen Aalen nicht nur zu einer interessanten Wirtschaftsregion, sondern auch zu einem wichtigen Bildungsträger.

Stuttgart oder Ulm sind zügig erreichbar. Das überregionale Straßennetz ist durch die A 7, B 19 und B 29 angegliedert. Ein Fernbahnhof steht alternativ zur Verfügung.

Property ID: 25151041 - 73431 Aalen

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 94.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25151041 - 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