

Aalen/Wasseralfingen

2-Familienhaus, familienfreundlich gelegen in Aalen/Wasseralfingen

Property ID: 26151014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 380.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 248 m² • ROOMS: 9.5 • LAND AREA: 261 m²

Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseraufingen

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

Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseraalengen

At a glance

Property ID	26151014	Purchase Price	380.000 EUR
Living Space	ca. 248 m ²	House	Two-family house
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2020
Rooms	9.5	Condition of property	Renovated
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 20 m ²
Year of construction	1969	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseraalengen

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	116.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	30.06.2036	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseraalpingen

The property



Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseraalengen

The property



Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseraalengen

The property



Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseraalengen

The property



Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseraalengen

The property



Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseraalengen

The property



Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseraalengen

The property



Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseraalengen

The property



Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseraalengen

The property



Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasserafingen

The property



Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseraalengen

The property



Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseraalengen

The property



Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseraalengen

The property



Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseraalengen

The property



Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasserafingen

The property



Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseraalengen

The property



Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseraufingen

The property



Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

A first impression

2-Familienhaus, familienfreundlich gelegen in Aalen/Wasseralfingen

Dieses großzügige, im Jahr 1969 errichtete Zweifamilienhaus hält mit einer Wohnfläche von ca. 248 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Mehrgenerationenkonzepte bereit. Das ca. 261 m² große Grundstück befindet sich in ruhiger Lage abseits der Straße und bietet eine angenehme Privatsphäre. Während sich Erwachsene über die entspannte Nachbarschaft freuen, tragen Freiflächen in der unmittelbaren Umgebung dazu bei, dass Kindern unbeschwert spielen und toben können.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und befindet sich in einem überwiegend sanierten Zustand. Die Arbeiten erstreckten sich über verschiedene Bereiche. Bereits 2014 wurde die Heizungsanlage erneuert und durch eine Solarunterstützung ergänzt, was für eine effiziente Energieversorgung sorgt. Zwischen 2014 und 2018 erfolgten umfangreiche Sanierungen der Innenräume. Die beiden Badezimmer wurden in den Jahren 2020 und 2021 modernisiert, sodass zeitgemäßer Komfort gewährleistet ist. Ebenfalls im Jahr 2020 wurden die Fenster durch neue Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung und Rollläden ausgetauscht, was ein angenehmes Wohnklima sowie gute Wärmedämmung unterstützt. Darüber hinaus wurden sowohl die Innenräume als auch die Decken mit zusätzlicher Innendämmung versehen. Gleichzeitig bestehen noch vereinzelte Möglichkeiten zur Modernisierung. Dies betrifft vor allem die Fassade und den Hauseingang, sodass neue Eigentümer individuelle Gestaltungswünsche einbringen können.

Das Zweifamilienhaus verfügt über 2 Wohneinheiten.

Über das Erd- und Obergeschoss erstreckt sich eine helle 5,5 Zimmer-Wohnung mit Balkon, die demnächst leerstehen wird. Und im Dachgeschoss befindet sich die noch bis zum Jahreswechsel bewohnte 4-Zimmer-Wohnung. Auch hier ermöglicht es ein großer Balkon, das Tageslicht zu genießen und den Alltag entspannt ausklingen zu lassen.

Die Wohnungen sind über ein gemeinschaftliches Treppenhaus zugänglich. Sie sind allerdings nicht rechtlich geteilt. Dafür verfügen sie jedoch über eine überwiegend getrennte Verbrauchszählung, was einen flexiblen Gebrauch ermöglicht.

Im Wirtschaftsbereich des Erdgeschosses stehen zusätzliche Nutzungsflächen bereit. Eine Waschküche, ein separates WC, Abstellflächen sowie ein Technikbereich bieten praktische Ergänzungen zum Wohnkomfort. Ein separater Ausgang führt direkt in den Garten, sodass kurze Wege und alltagstaugliche Abläufe gesichert sind.

Das Grundstück umfasst einen kleinen, blickgeschützten Garten, der für ruhige Stunden

oder gesellige Zusammenkünfte genutzt werden kann.

Freuen Sie sich auf eine großzügige Fläche, die gelungene Verbindung aus zeitgemäßer Technik und klassischem Wohncharakter sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Fühlen Sie sich eingeladen, sich diese geräumige und helle Immobilie anzuschauen und sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses überzeugen zu lassen. Bitte hinterlassen Sie uns hierfür Ihre vollständigen Kontaktdaten sowie Ihren Bonitätsnachweis im Vorfeld.

Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseraalpingen

Details of amenities

- Grundstück liegt ruhig, abseits der Straße nahe Freiflächen für Kinder
- innen saniert, Fenster getauscht, Heizung unterstützt durch Solar
- beide Wohnungen sind sehr hell mit großen Balkon
- Innendämmung in Räumen und Decken
- Kunststofffenster mit Rollläden, 2-fachverglasung
- kleiner, blickgeschützter Garten
- 2 Wohnungen, nicht geteilt
- Wohnung im EG/OG ist demnächst frei
- Wohnung im DG wird zum Jahreswechsel frei
- überwiegend getrennte Verbrauchszählung
- teilweiser Modernisierungsbearf z.B. an Fassade und Hauseingang
- im EG-Kellerbereich: Waschküche, WC, Abstellfläche und Technikbereich, separater Ausgang in den Garten

Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

All about the location

Wasseralfingen, der größte Stadtbezirk von Aalen, verbindet eine hervorragende Infrastruktur mit hoher Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote befinden sich direkt vor Ort. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung über die Bundesstraßen und die Nähe zur Aalener Innenstadt machen den Standort besonders attraktiv für Berufspendler und Familien. Umgeben von einer reizvollen Landschaft bietet Wasseralfingen zugleich zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und überzeugt durch seine gelungene Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

Other information

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.

Property ID: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseraalengen

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