

Hüttlingen

Modernes Dach-Loft mit 3 Zimmern, Tiefgaragen- und Außenstellplatz

Property ID: 26151023



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 490.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 102 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26151023 - 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: 26151023 - 73460 Hüttlingen

At a glance

Property ID	26151023
Living Space	ca. 102 m²
Floor	3
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2019
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Underground car park

Purchase Price	490.000 EUR
Type	Attic
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2019
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 26151023 - 73460 Hüttlingen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	10.07.2029
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	19.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2019

Property ID: 26151023 - 73460 Hüttlingen

The property



Property ID: 26151023 - 73460 Hüttlingen

The property



Property ID: 26151023 - 73460 Hüttlingen

The property



Property ID: 26151023 - 73460 Hüttlingen

The property



Property ID: 26151023 - 73460 Hüttlingen

The property



Property ID: 26151023 - 73460 Hüttlingen

The property



Property ID: 26151023 - 73460 Hüttlingen

The property



Property ID: 26151023 - 73460 Hüttlingen

The property



Property ID: 26151023 - 73460 Hüttlingen

The property



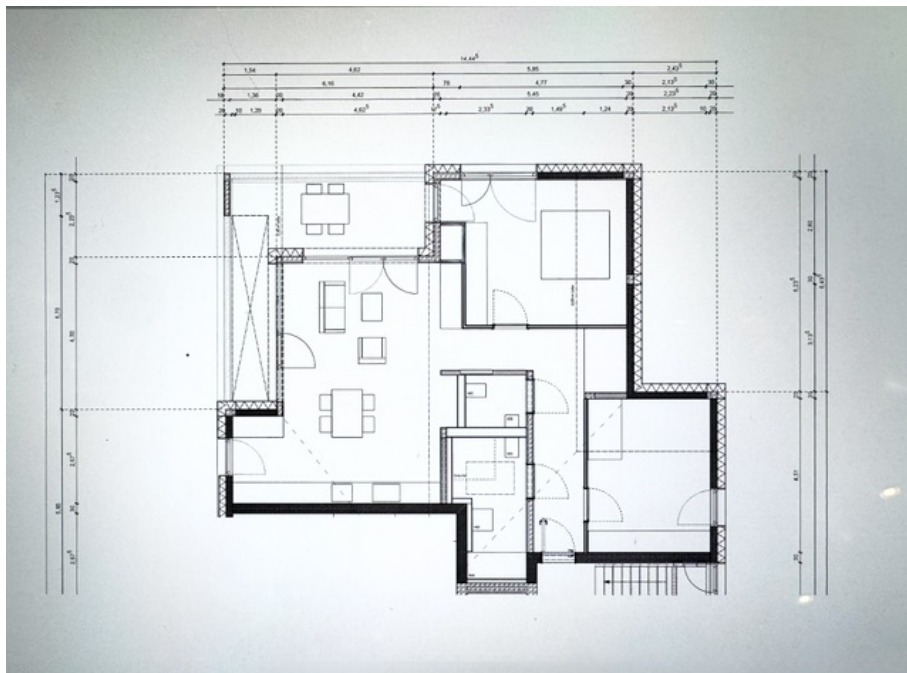
Property ID: 26151023 - 73460 Hüttlingen

The property



Property ID: 26151023 - 73460 Hüttlingen

The property



Property ID: 26151023 - 73460 Hüttlingen

A first impression

Modernes Dach-Loft mit 3 Zimmern, Tiefgaragen- und Außenstellplatz

In einem Wohngebäude (KfW 55) mit 10 Eigentumseinheiten freut sich eine 3-Zimmerwohnung auf neue Eigentümer.

Diese loftartige Wohnung aus dem Jahr 2019 beeindruckt mit ihrer offenen Raumgestaltung und einer Atmosphäre, die von viel Licht, hochwertigen Materialien und durchdachter Ausstattung geprägt ist. Schon beim Eintreten fällt der Blick auf den weiten, hellen Flur mit edlem Parkettboden und maßgefertigten Einbaumöbeln, der sich wie ein ruhiges Rückgrat durch die Wohnung zieht und den Übergang zwischen den privaten und offenen Bereichen elegant gestaltet.

Der zentrale Wohnbereich öffnet sich mit hohen Decken und großen Fensterflächen. Die offene Küche fügt sich mit ihrer klaren Linienführung und hochwertigen Geräten nahtlos in das Ensemble ein. Die großzügige Kochinsel bildet das Herzstück für gemeinsames Kochen und Leben. Der Essbereich schließt sich unmittelbar an.

Erweitert wird dieses offene Wohnkonzept durch bodentiefe Fensterflächen, die auf den überdachten Balkon führen und das Leben nach außen verlagern. Der Strom- und Wasseranschluss auf dem Balkon sorgt für zusätzlichen Komfort. Die dichte Bepflanzung schafft Privatsphäre.

Als Rückzugsort dienen 2 gut geschnittene Schlafzimmer, deren Ruhe durch die Dreifachverglasung der Fenster unterstützt wird. Die Böden wechseln zwischen hochwertigem Parkett und eleganten Fliesen, die Wände sind mit Malervlies und feinem Putz gestaltet, zurückhaltend, aber spürbar wertig.

Das Badezimmer ist ein Statement in Funktion und Stil. Eine großzügige begehbare Dusche, ein Doppelwaschtisch, eine Badewanne und ein elektrisch steuerbares Oberlicht, das für blendfreies Tageslicht sorgt, gehören zur Ausstattung. Ein separates Gäste-WC rundet das Raumangebot ab.

Die Fußbodenheizung, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaik stehen für ein durchdachtes Energiekonzept.

Die Wohnung profitiert von einem Aufzug, Platz für Fahrräder im Innen- und Außenbereich, einem Raum für Kinderwagen, einer Waschküche sowie einem Müllraum. Diese Gemeinschaftsbereiche sind sehr gepflegt und praktisch angelegt.

Der Eigentumseinheit zugehörig sind ein großer Kellerabteil, ein Tiefgaragenstellplatz und ein Außenstellplatz.

Insgesamt vereint diese interessante Wohnung moderne Nachhaltigkeit mit zeitloser Ästhetik, die jeden Tag aufs Neue überzeugt. Melden Sie sich gerne persönlich über das Kontaktformular und beachten Sie bitte, dass wir im Vorfeld einer Besichtigung eine Allgemeine Finanzierungsbestätigung benötigen.

Property ID: 26151023 - 73460 Hüttlingen

Details of amenities

- Wohngebäude: KfW 55, 10 Wohneinheiten
- unterkellert
- Photovoltaik
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Aufzug
- schwellenloser Wohnungszugang
- Stellfläche für Fahrräder innen und außen, Raum für Kinderwagen, Waschküche, Raum für Mülltonnen
- zur Wohnung gehörendes großes Kellerabteil, 1 Tiefgaragenstellplatz mit Stromanschluß und 1 Außenstellplatz
- Bad mit Oberlicht, elektrisch steuerbar, WC, Badewanne und Dusche
- Gäste WC
- große Fensterflächen
- hohe Räume
- offene Küche, hochwertig ausgestattet
- hochwertige Einbaumöbel im Flur
- Parkett und Fliesen
- Wände Malervlies und Putz
- Fußbodenheizung
- Lüftungsanlage
- Lamellenjalousien und Rollläden, Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Balkon (Wasseranschluß, Strom)

Property ID: 26151023 - 73460 Hüttlingen

All about the location

Die Wohnung befindet sich in Hüttlingen.

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. Denn 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 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: 26151023 - 73460 Hüttlingen

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: 26151023 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com