

Aalen / Hofen

Casa adosada reformada con atractivo apartamento vacacional en una ubicación despejada a las afueras de la ciudad.

Número de propiedad: 25151026



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 719.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 198 m² • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.020 m²

Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

De un vistazo

Número de propiedad	25151026
Superficie habitable	ca. 198 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	7
Baños	3
Año de construcción	1971
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	719.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	Estructura
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	179.20 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	30.10.2035	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1971

Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La propiedad



Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La propiedad



Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La propiedad



Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La propiedad



Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La propiedad



Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La propiedad



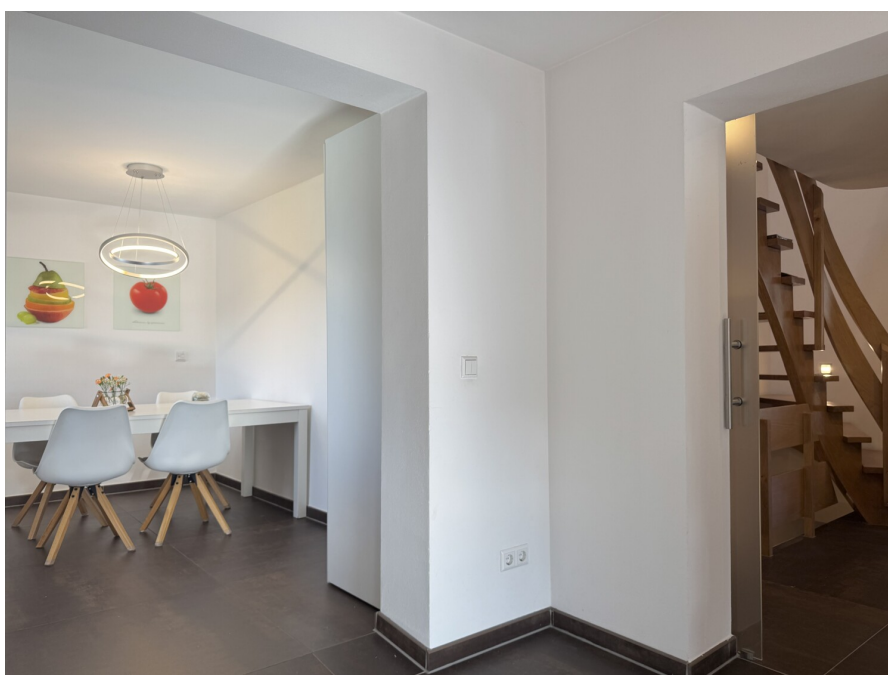
Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La propiedad



Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La propiedad



Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La propiedad



Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La propiedad



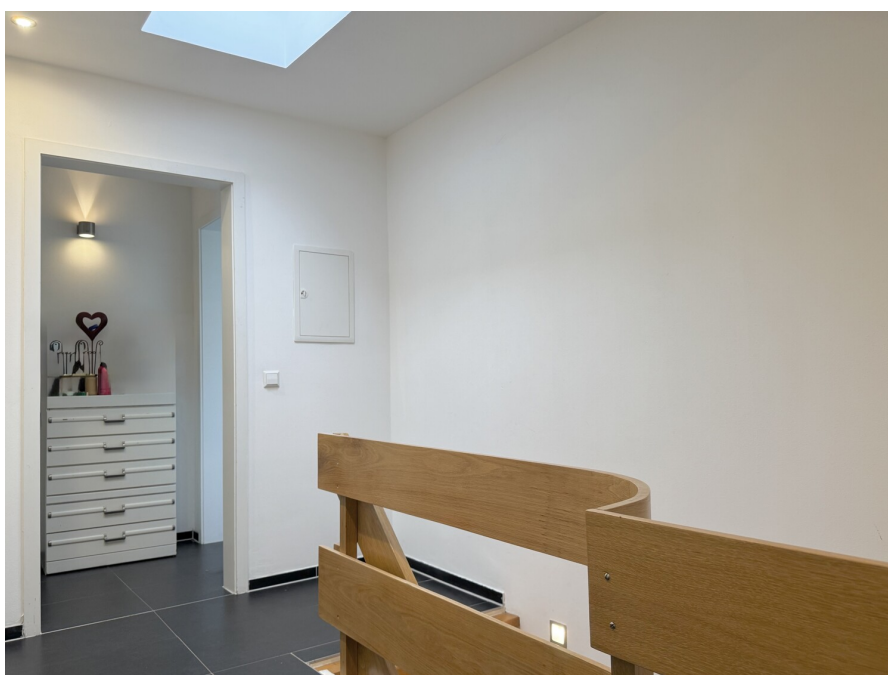
Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La propiedad



Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La propiedad



Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La propiedad



Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La propiedad



Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La propiedad



Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La propiedad



Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La propiedad



Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Una primera impresión

Casa adosada reformada con un atractivo apartamento vacacional en una ubicación privilegiada a las afueras del pueblo. La casa adosada en venta se amplió originalmente en 1971 y se sometió a amplias reformas en 2012 y 2014. Con una generosa superficie habitable de aproximadamente 198 m², la casa, que consta de dos viviendas independientes, se asienta sobre una parcela de aproximadamente 1020 m² y ofrece diversos usos: como vivienda familiar, con zona de invitados independiente, como apartamento vacacional, para vivir varias generaciones o como despacho. La casa se distribuye en varias plantas e incluye un total de ocho estancias, incluyendo siete dormitorios y tres baños. Algunos aseos se encuentran separados en las plantas de día. Actualmente, la casa principal se utiliza como vivienda familiar, mientras que el apartamento independiente se alquila a turistas como una inversión rentable. Otra característica especial es la ubicación de la propiedad: por un lado, cerca de la iglesia del pueblo y, por otro, en las afueras de un tranquilo entorno rural con vistas despejadas. La propiedad, de la que la casa principal se beneficia en exclusiva, es muy amplia, llana y privada. Cuenta con piscina, terraza y amplio césped. El apartamento vacacional se encuentra en el lado opuesto de la casa, por lo que no solo cuenta con su propia terraza ajardinada, sino también con una entrada independiente en la planta baja. Renovado en 2014, ofrece a sus huéspedes dos dormitorios, cocina, baño con ducha interior y un pasillo. La sala de estar principal de la casa, completamente renovada en 2012, se extiende por las plantas superiores y consta de dos baños, cinco dormitorios, salón y cocina. La cocina, equipada con muebles de alta calidad, está abierta al comedor y ofrece amplio espacio. Mientras cocina y come, podrá disfrutar de la paz y la tranquilidad, tanto desde el interior como desde el exterior. El amplio balcón con escalera exterior que conduce directamente al jardín ofrece numerosas opciones. Otro balcón colinda con el dormitorio principal. El diseño interior es especialmente destacable. El baño y el dormitorio se integran a la perfección; una claraboya está integrada en el tejado plano sobre el baño, y el dormitorio dispone de aire acondicionado. Si necesita más espacio habitable, encontrará una amplia zona de expansión en el mismo nivel, bajo el tejado a dos aguas. Si desea más información, póngase en contacto con nosotros y tenga a mano su confirmación de financiación para una visita.

Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Detalles de los servicios

- Grundstück ca. 1020 m²
- Garage, Außenstellplatz
- Ferienwohnung mit 2 Zimmern, Küche, Bad, Flur, Terrasse (auch als Einliegerwohnung geeignet), separater Eingang
- Terrasse im EG zum Garten mit Pool, nicht einsehbar
- Ölzentralheizung, Tank 5000 l
- elektrische Fußbodenheizung im Ess- und Wohnbereich, Bäder Hauptwohnung
- Schwedenofen
- großer Balkon OG mit Treppe in Garten (Küche)
- Einbauküche (Kaffeemaschine defekt) mit Essbereich
- weiterer Balkon (Schlafzimmer)
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- 2 weitere Bäder
- 2 separate WCs
- Teppich, Laminat, Vinyl, Fliesen
- Edelputz 0,5 Körnung 2-fach aufgetragen
- Flachdachanbau mit Deckenoberlichtern
- Ausbaureserve im DG, Elektrik 2012
- Abstellräume (Fahrräder, Holzlager, Stauraum) im EG und unausgebautem DG

SANIERUNGEN:

2002 Ölzentralheizung

2012 wurde kernsaniert: Räume verändert, Bäder neu, gesamte Elektrik in Hauptwohnung, Räume mit Edelputz, Heizkörper getauscht, Fußböden, große bodentiefe Küchenfenster und bodentiefe Schlafzimmerfenster neu, ebenso Terrassenfenster im Ankleidezimmer oben und Wohnzimmer neu

2013 Schwedenofen

2012 Innendämmung zum Nachbarn

2014 Ferienwohnung kernsaniert, gesamte Elektrik und Eingangsbereich Terrasse, Elektrik in den Nutzräumen

Starkstromanschluss in Werkstattraum

2019 neues Sattel- und Flachdach mit Dämmung

2022 Anbringung der Treppe vom Balkon auf die große Sonnenterrasse, Innendämmung Wetterseite in 2 weiteren Zimmern

2025 November neuer Wasserspeicher Heizung

Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Todo sobre la ubicación

Aalen-Hofen – Wohnen mit ländlichem Charme und stadtnaher Anbindung

Der Aalener Ortsteil Hofen vereint auf ideale Weise ländliche Idylle mit der Nähe zur Stadt: Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des östlichen Baden-Württembergs, bietet Hofen eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit viel Natur und hohem Erholungswert – und das nur wenige Minuten vom Zentrum der Großen Kreisstadt Aalen entfernt.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die nahegelegene B29 ist Hofen verkehrstechnisch gut erschlossen, sowohl in Richtung Schwäbisch Gmünd und Stuttgart als auch in Richtung Ellwangen und Crailsheim (A7 in ca. 8 Minuten und B29 in ca. 4 Minuten erreichbar).

Der Ortsteil verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, der Hector Kinderakademie für hochbegabte Grundschüler und örtlichen Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomischen Einrichtungen. Weiterführende Schulen, vielfältige Freizeitangebote sowie kulturelle Einrichtungen befinden sich im nahegelegenen Stadtzentrum.

Mit seiner aktiven Dorfgemeinschaft, zahlreichen Vereinen und der naturnahen Umgebung ist Aalen-Hofen besonders beliebt bei Familien, Naturliebhabern und allen, die eine gute Balance zwischen Stadtleben und Ruhe suchen.

Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 179.20 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

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 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.

Número de propiedad: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

E-Mail: aalen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com