

Aalen

## Apartamento dúplex con balcón y garaje.

*Número de propiedad: 25151032*



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

**PRECIO DE COMPRA: 319.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 99 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5**

**Número de propiedad: 25151032 - 73434 Aalen**

- **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: 25151032 - 73434 Aalen

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25151032                                       |
| Superficie habitable | ca. 99 m <sup>2</sup>                          |
| Habitaciones         | 3.5                                            |
| Dormitorios          | 2                                              |
| Baños                | 1                                              |
| Año de construcción  | 1997                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 319.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Dúplex                                                                    |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2026                                                                      |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                   |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | WC para invitados, Balcón                                                 |

Número de propiedad: 25151032 - 73434 Aalen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 19.11.2028          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 110.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1997                   |

Número de propiedad: 25151032 - 73434 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151032 - 73434 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151032 - 73434 Aalen

## La propiedad



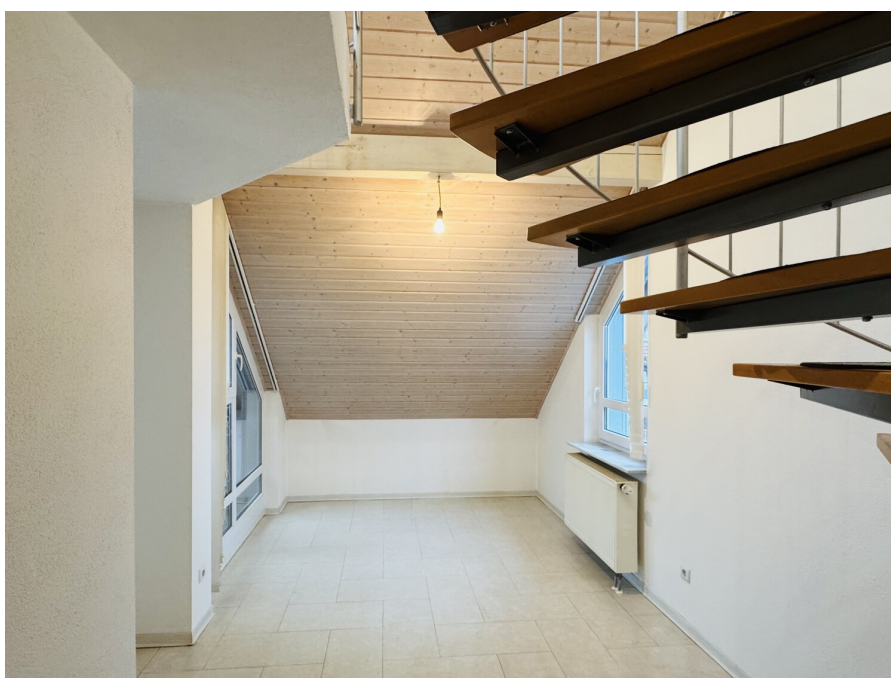
Número de propiedad: 25151032 - 73434 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151032 - 73434 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151032 - 73434 Aalen

## La propiedad



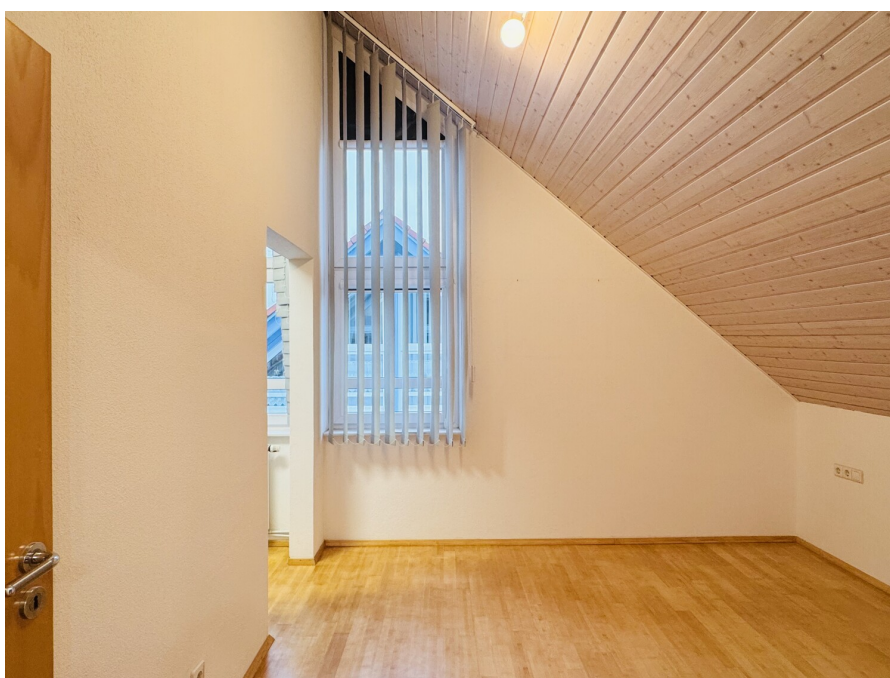
Número de propiedad: 25151032 - 73434 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151032 - 73434 Aalen

## La propiedad



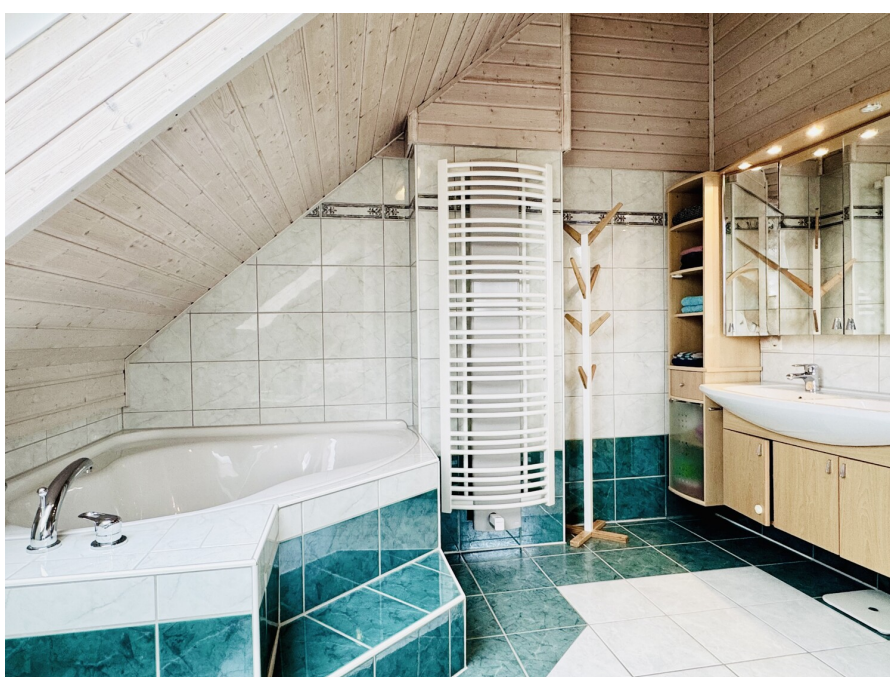
Número de propiedad: 25151032 - 73434 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151032 - 73434 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151032 - 73434 Aalen

## La propiedad



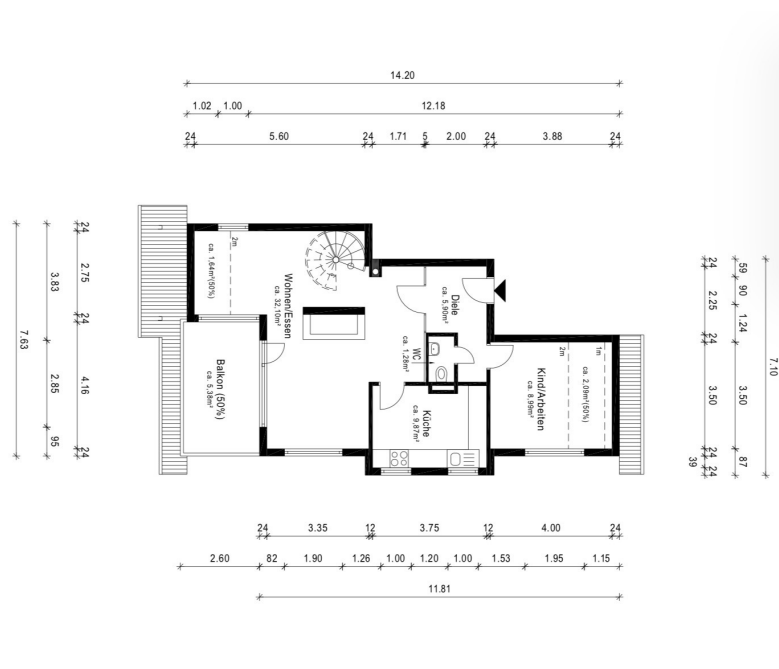
Número de propiedad: 25151032 - 73434 Aalen

## La propiedad



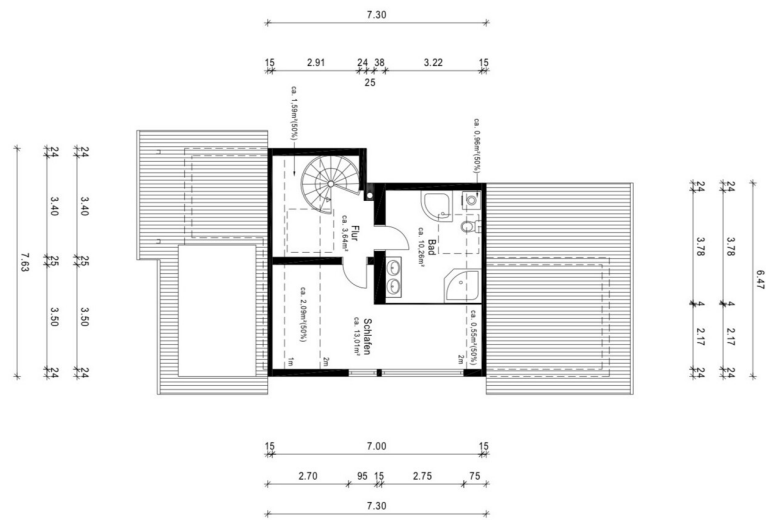
Número de propiedad: 25151032 - 73434 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151032 - 73434 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151032 - 73434 Aalen

## Una primera impresión

Apartamento dúplex con balcón y garaje. Este apartamento dúplex, bien cuidado y ubicado en un edificio de seis unidades construido en 1997, impresiona por su espaciosa distribución y numerosos detalles cuidados. Con aproximadamente 103 m<sup>2</sup> de espacio habitable distribuidos en dos plantas, ofrece un amplio espacio para diferentes estilos de vida. La propiedad se encuentra en una tranquila zona residencial y es ideal para parejas, familias pequeñas o profesionales que valoran un ambiente de alta calidad. La luminosa entrada le da una cálida bienvenida y conduce al salón, comedor y cocina de planta abierta. Grandes ventanales inundan la estancia de luz natural, creando un ambiente acogedor. Los espacios están claramente definidos pero con un diseño abierto. La cocina equipada es especialmente atractiva, con un versátil separador de ambientes en forma de barra americana que proporciona espacio adicional de almacenamiento y asientos. Desde el salón se accede al balcón cubierto de tres lados. Equipado con un toldo eléctrico, ofrece protección contra las inclemencias del tiempo y es perfecto para relajarse al aire libre. En la planta superior del dúplex se encuentra el espacioso dormitorio con vestidor independiente, que ofrece amplio espacio para guardarropas. El amplio baño cuenta con bañera esquinera, ducha independiente, lavabo doble, inodoro y conexión para lavadora. El aseo de invitados, sin luz natural, está convenientemente ubicado en la entrada. Gracias a la claraboya, la entreplanta también ofrece espacio útil, actualmente utilizado como espacio de trabajo. El suelo de todo el apartamento alterna entre corcho cálido, laminado resistente, parqué clásico y elegantes azulejos, creando un ambiente único y acogedor en cada estancia. Además, las ventanas de PVC con doble acristalamiento garantizan un excelente aislamiento térmico y un clima interior confortable. 8 cm de aislamiento exterior mejoran aún más la eficiencia energética. Su atractiva ubicación en esquina dentro del edificio proporciona abundante luz natural y privacidad. Hay un trastero privado en el sótano. También hay una lavandería compartida con secadora y un guardabicicletas con entrada independiente. Su vehículo está bien cuidado: el apartamento incluye un garaje con portón eléctrico y una plaza de aparcamiento exterior adyacente. El garaje también ofrece espacio de almacenamiento adicional y está conectado directamente al sótano. No hay ascensor; se accede al apartamento por la escalera. La cuota mensual de mantenimiento es de 401 €, de los cuales 272 € corresponden a gastos de funcionamiento y 129 € a fondos de reserva. Descubra las ventajas de esta propiedad durante una visita personal. Por favor, facilítenos sus datos de contacto y un comprobante de solvencia mediante una confirmación general de financiación. El apartamento está disponible a corto plazo y le espera para que lo transforme en su nuevo hogar. Esperamos su llamada.

**Número de propiedad: 25151032 - 73434 Aalen**

## **Detalles de los servicios**

**nicht vermietet**

**Balkon an 3 Seiten geschlossen, mit elektrischer Markise**

**Garage mit elektrischem Torantrieb, 1 Außenstellplatz (zugänglich über Untergeschoss)**

**Kunststoff, Isolierglas 2-fach**

**Korkboden**

**Laminat**

**Parkett**

**Fliesen**

**Einbauküche mit Raumteiler als Tresen**

**Gäste-WC, kein Tageslicht**

**großes Bad mit Eck - Badewanne, Dusche, Doppelwaschplatz, WC,**

**Waschmaschinenanschluss, große Fensterflächen**

**Schlafzimmer mit separatem Ankleidebereich**

**klar abgegrenzter aber offener Wohn-, Ess-, Kochbereich**

**heller Eingangsbereich, vom Wohnbereich abgetrennt durch Klarglaselemente**

**Kellerraum**

**kein Aufzug**

**gemeinschaftliche Waschküche und Fahrradraum**

**8 cm Außendämmung**

**Número de propiedad: 25151032 - 73434 Aalen**

## Todo sobre la ubicación

Diese Wohnung befindet sich in Unterrombach und somit in einem sehr beliebten Wohngebiet Aalens. Von hier aus erreichen Sie nicht nur die Fachhochschule fußläufig, sondern auch Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgungseinrichtungen, Sport- oder die Kletterhalle, eine Reitanlage, Fußballplätze, Parkanlagen, Waldwege oder das Stadtzentrum in wenigen Minuten zu Fuß.

Die Kreisstadt Aalen liegt im Herzen Ostwürttembergs und ist durch die A7, B19 und B29 an das überregionale Straßennetz angegliedert.

Die ansässigen innovativen Unternehmen sowie die Fachhochschule, machen Aalen nicht nur zu einer interessanten Wirtschaftsregion, sondern auch zu einem wichtigen Bildungsträger.

Gesellschaftliche, sportliche sowie kulturelle Vielfalt, eine ausgeprägte Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufs- und Versorgungseinrichtungen, Kindergärten und Schulen unterschiedlicher Bildungsträger sowie Freizeitangebote verschiedenster Art machen Aalen sehr lebenswert und attraktiv.

**Número de propiedad: 25151032 - 73434 Aalen**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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: 25151032 - 73434 Aalen**

## 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](mailto:aalen@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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