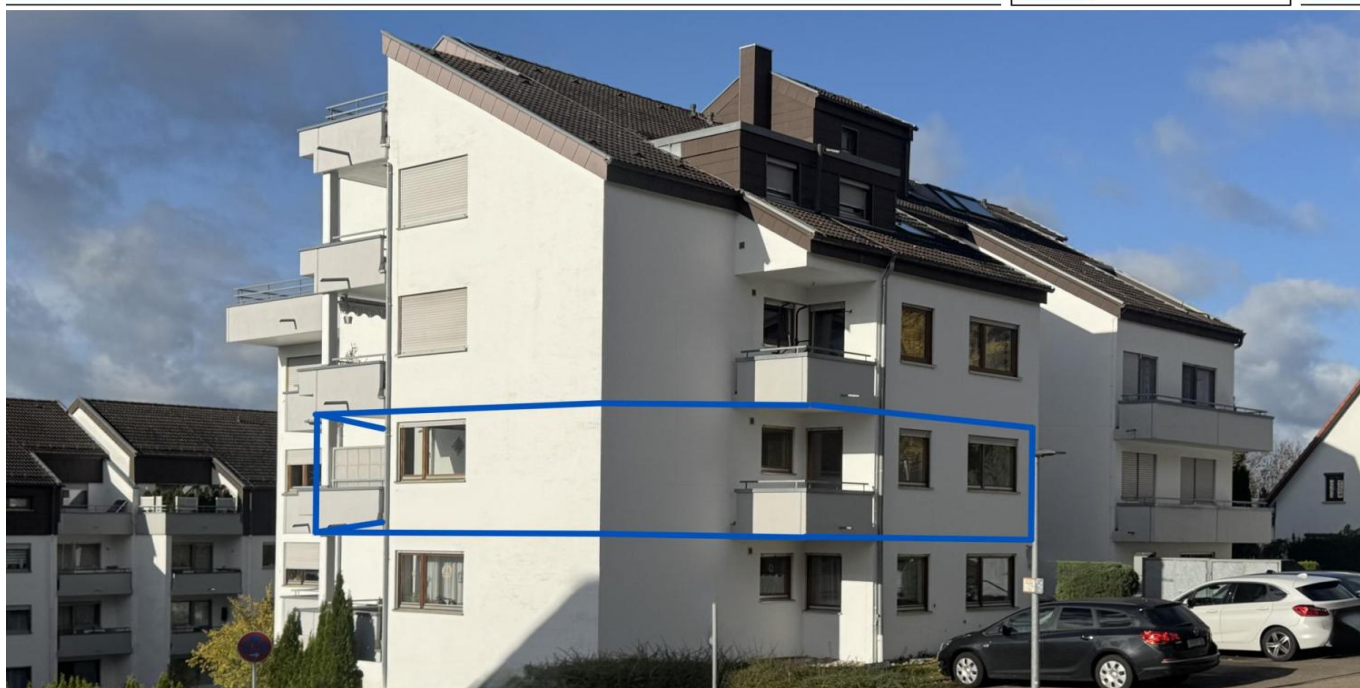


**Aalen**

## **Luminoso apartamento de 3,5 habitaciones con 2 balcones, plaza de aparcamiento subterráneo y ascensor.**

**Número de propiedad: 25151033**



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

**PRECIO DE COMPRA: 268.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 85,7 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5**

**Número de propiedad: 25151033 - 73431 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: 25151033 - 73431 Aalen

## De un vistazo

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Número de propiedad  | 25151033                     |
| Superficie habitable | ca. 85,7 m²                  |
| Habitaciones         | 3.5                          |
| Dormitorios          | 2                            |
| Baños                | 1                            |
| Año de construcción  | 1983                         |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Aparcamiento subterráneo |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 268.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Piso                                                                      |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado                                                                   |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Balcón                                                                    |

Número de propiedad: 25151033 - 73431 Aalen

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 27.02.2028          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 163.00 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | F                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1983                   |

Número de propiedad: 25151033 - 73431 Aalen

## La propiedad



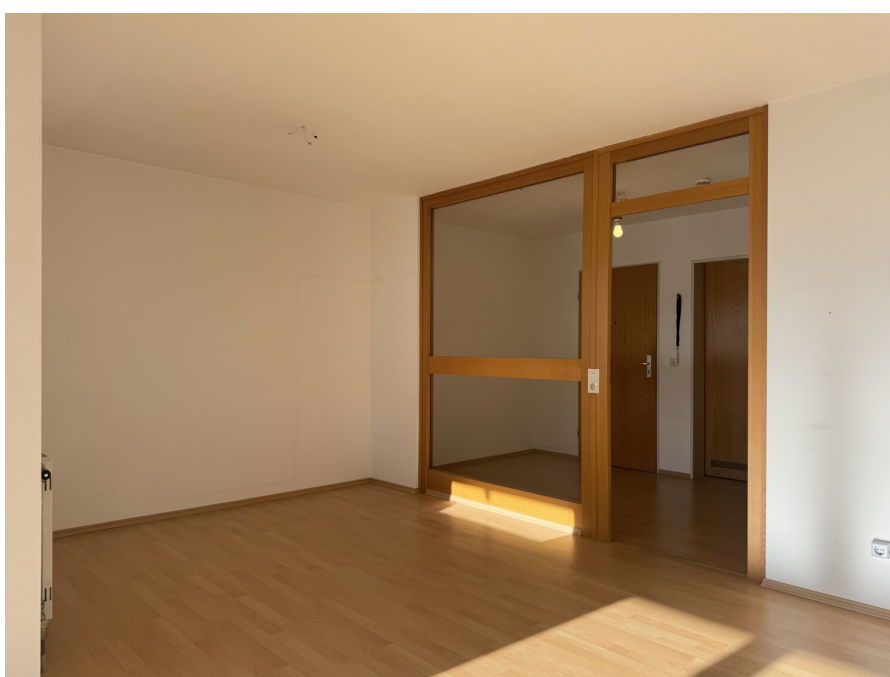
Número de propiedad: 25151033 - 73431 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151033 - 73431 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151033 - 73431 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151033 - 73431 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151033 - 73431 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151033 - 73431 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151033 - 73431 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151033 - 73431 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151033 - 73431 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151033 - 73431 Aalen

## Una primera impresión

Luminoso apartamento de 3,5 habitaciones con 2 balcones, plaza de aparcamiento subterráneo y ascensor. Este atractivo apartamento de 3,5 habitaciones se encuentra en un edificio de apartamentos bien mantenido que data de 1983. Con una superficie habitable de aproximadamente 85,70 m², ofrece un espacio cómodo para diferentes estilos de vida, ya sea para parejas, familias pequeñas o para quienes deseen utilizar el amplio espacio como despacho o habitación de invitados. El apartamento se encuentra vacío y sin amueblar, lo que permite una distribución flexible según las preferencias personales. La distribución está bien diseñada y claramente estructurada: el apartamento recibe a sus residentes con un luminoso recibidor, que también ofrece amplio espacio para un armario empotrado y conduce al pasillo, desde el cual se accede fácilmente a todas las habitaciones. El espacioso salón da acceso a uno de los dos balcones, cada uno con una orientación diferente, lo que lo hace ideal para relajarse en cualquier momento del día. El comedor con cocina independiente también se encuentra aquí, beneficiándose igualmente de la armoniosa transición entre los espacios interiores y exteriores. La cocina es bien proporcionada y completamente independiente. Los dos dormitorios se encuentran en una tranquila ubicación dentro del apartamento y ofrecen un remanso de paz para un sueño reparador. El segundo balcón, accesible desde la habitación de los niños, se encuentra frente a la ventana de la cocina, lo que lo hace visible desde el exterior. El baño y el aseo se encuentran dentro del apartamento. El mobiliario es funcional y la distribución permite una clara separación de zonas para el uso simultáneo de varias personas. Un práctico trastero dentro del apartamento ayuda a mantener el orden. También hay un trastero privado en el sótano, que ofrece espacio adicional para artículos de temporada, suministros o equipos de ocio. Una plaza de aparcamiento subterráneo (n.º 18, de propiedad privada) ofrece un aparcamiento seguro para su coche y completa la oferta. Un tendedero compartido en el sótano está a disposición de todos los residentes. El apartamento cuenta con suelos laminados y de baldosas de fácil mantenimiento, ventanas de madera con doble acristalamiento y un sistema de calefacción central, renovado en 2004, que abastece de forma fiable a todas las habitaciones. La propiedad se encuentra en excelentes condiciones. La calidad de los accesorios y el mobiliario cumple con los estándares contemporáneos y proporciona una base sólida para un diseño personalizado. Gracias a las obras de mantenimiento realizadas en el edificio, disfrutará de una atractiva fachada, balcones renovados y un aparcamiento subterráneo reformado. En resumen, este apartamento, accesible por escalera o ascensor, ofrece una combinación de espacios amplios, características funcionales y prácticos extras como dos balcones y una plaza de aparcamiento subterráneo privada. Los gastos de funcionamiento mensuales son de aproximadamente 376,00 €, y la aportación al fondo de reserva para el apartamento, incluyendo la plaza de aparcamiento y el acceso al ascensor, es de aproximadamente 188,00 €. Estaremos encantados de proporcionarle más información y

**le invitamos cordialmente a una visita: descubra las ventajas de esta propiedad de primera mano. Por favor, póngase en contacto con nosotros y tenga a mano su confirmación de financiación para la visita.**

**Número de propiedad: 25151033 - 73431 Aalen**

## **Detalles de los servicios**

**Kellerraum (Nr. 7)**

**Tiefgaragenstellplatz (Nr. 18) - Sondereigentum**

**Wohnung leerstehend und unmöbliert (Nr. 29, im Plan Nr. 7) - Sondereigentum**

**Laminat**

**Fliesen**

**Tapete**

**2 Balkone**

**Fenster 2-fach, Holz**

**Heiztechnik aus 2004**

**WC und Bad getrennt, innenliegend**

**Abstellraum in der Wohnung**

**Gemeinschaftstrockenraum im UG**

**Número de propiedad: 25151033 - 73431 Aalen**

## **Todo sobre la ubicación**

Diese Wohnung befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiete Aalens, von dem aus Sie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sporthallen, Fußballplätze, Spazierwege oder das Stadtzentrum in wenigen Minuten zu Fuß erreichen können.

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: 25151033 - 73431 Aalen**

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.2.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 163.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.  
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: 25151033 - 73431 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)**