

Hüttlingen

## Primera ocupación - ático con plaza de aparcamiento subterráneo y cochera.

Número de propiedad: 25151031



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

PRECIO DE COMPRA: 555.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 102,7 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25151031 - 73460 Hüttlingen

- 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: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## De un vistazo

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25151031                            |
| Superficie habitable | ca. 102,7 m <sup>2</sup>            |
| Habitaciones         | 3.5                                 |
| Dormitorios          | 2                                   |
| Baños                | 1                                   |
| Año de construcción  | 2023                                |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches,<br>1 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 555.000 EUR                                                               |
| Piso                   | Ático                                                                     |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | a estrenar                                                                |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | Terraza, WC para invitados, Chimenea                                      |

Número de propiedad: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Datos energéticos

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía                   | Gas                            |
| Certificado energético válido hasta | 07.05.2034                     |
| Fuente de energía                   | Gas                            |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 20.70 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | A+                     |
| Año de construcción según el certificado energético | 2020                   |

Número de propiedad: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## La propiedad





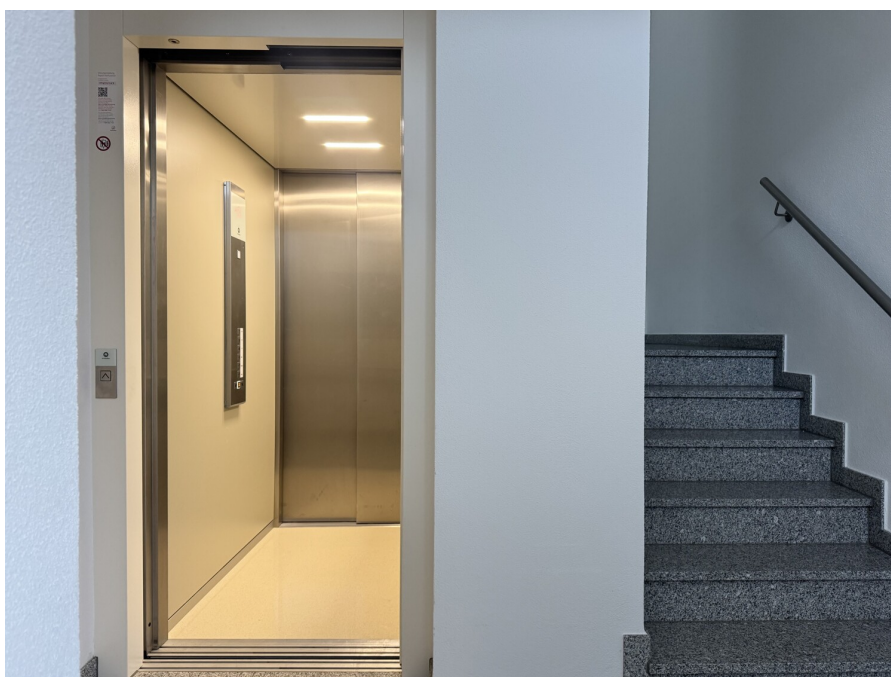
Número de propiedad: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## La propiedad



Número de propiedad: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## La propiedad





Número de propiedad: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Una primera impresión

Primera ocupación: exclusivo ático con plaza de aparcamiento subterráneo y cochera. Este exclusivo ático se ofrece por primera vez en un edificio multifamiliar construido en 2023, compuesto por un total de ocho unidades residenciales y construido según la norma de eficiencia energética KfW-55-EE. El apartamento de alta calidad de 3,5 habitaciones impresiona por su excepcional distribución, que transmite una sensación de amplitud y amplitud desde el primer momento. Al entrar, la mirada se dirige inmediatamente al luminoso salón-comedor, que se integra a la perfección con la cocina de alta gama. Los amplios ventanales y el acceso directo a la terraza envolvente crean una armoniosa interacción entre los espacios interiores y exteriores, dotando al apartamento de una luminosidad especial. La distribución está idealmente diseñada: el salón-cocina de planta abierta constituye el corazón del apartamento, mientras que las zonas de dormitorio y de trabajo están agradablemente separadas, ofreciendo privacidad y una sensación de libertad. La terraza circundante, accesible desde casi todas las habitaciones, extiende el espacio habitable al exterior y proporciona luz y sensación de amplitud durante todo el día. Las características del apartamento cumplen con los más altos estándares de confort y calidad. La moderna calefacción por suelo radiante garantiza una agradable calidez en todas las estancias. La estufa de leña, que puede funcionar con leña o pellets, crea un ambiente acogedor. La calefacción se realiza mediante una bomba de calor de bajo consumo. La cocina, equipada con materiales de alta calidad, satisface todas las necesidades: su diseño es sencillo y elegante. Destaca la encimera de granito brasileño con sistema de calefacción por radiación. Un completo concepto de iluminación integrado se integra con estilo en el moderno entorno. Persianas eléctricas, mosquiteras, papel pintado moderno y elegantes azulejos realzan el carácter sofisticado del apartamento. Detalles prácticos como la conexión para lavadora en el aseo de invitados, internet en todas las habitaciones (excepto el dormitorio) y conexiones de luz y agua en la terraza completan la oferta. El apartamento incluye una plaza de aparcamiento subterráneo y una cochera, preinstalada para una estación de carga de vehículos eléctricos con cable subterráneo. También dispone de un sótano independiente, un aparcamiento compartido para bicicletas cerca de la entrada del edificio, una lavandería y un trastero para contenedores de basura. Este ático impresiona no solo por su construcción de alta calidad, sino también por su tranquila ubicación y sus vistas panorámicas. Situado lejos de las carreteras principales, en una zona residencial bien cuidada, ofrece un alto grado de privacidad y calidad de vida. Esta propiedad combina un estilo de vida moderno, una distribución bien pensada y una construcción energéticamente eficiente, ideal para compradores exigentes que valoran la claridad arquitectónica, la comodidad y la sostenibilidad. Contáctenos mediante el



formulario de contacto y tenga a mano su confirmación de financiación.

Número de propiedad: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Detalles de los servicios

- Fußbodenheizung
- Kaminofen (Holz/Pellets-Kaminofen Modell "OrangeS Kombi" von der Firma MAX BLANK,  
Wärmeleistungen von 3 bis max. 5,8 kW)
- Wärmepumpe und Gaszentralheizung (Reserve)
- Tiefgaragenstellplatz, Carport - Erdkabel bis Stellplatz für Wallbox
- KfW 55 EE
- Tapete
- Fliesen
- Lichtkonzept
- Fliegengitter
- Jalousien elektrisch - im Essbereich nicht wegen Freisicht
- Waschmaschinenanschluss im WC-Gast
- Netzwerkdosen für Internet sind in allen Räumen außer Schlafzimmer (da nur ein Antennenkabel)
- Hochwertige Küche - Brasilianischer Granit als Arbeitsfläche, Lichtkonzept
- Hängeleuchten
- Vorhangsystem mit Gardinen
- Strom und Wasser auf Terrasse
- Kellerraum
- Fahrradbereich in TG
- Waschküche
- Abstellraum für Mülltonnen

Número de propiedad: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung ist am Ortsrand von Hüttlingen in bester Aussichtslage zu finden. 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: 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 landschaftlich reizvolle 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.

Número de propiedad: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.5.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 20.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25151031 - 73460 Hüttlingen

## 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)