

Aalen

# Tolle Gelegenheit in Bestlage - Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Aalen/Hüttfeld

*Número de propiedad: 26151008*



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

**PRECIO DE COMPRA: 700.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 185 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 920 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26151008 - 73430 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: 26151008 - 73430 Aalen

## De un vistazo

Número de propiedad	26151008	Precio de compra	700.000 EUR
Superficie habitable	ca. 185 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1964		
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 26151008 - 73430 Aalen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	271.59 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	07.06.2036	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1964

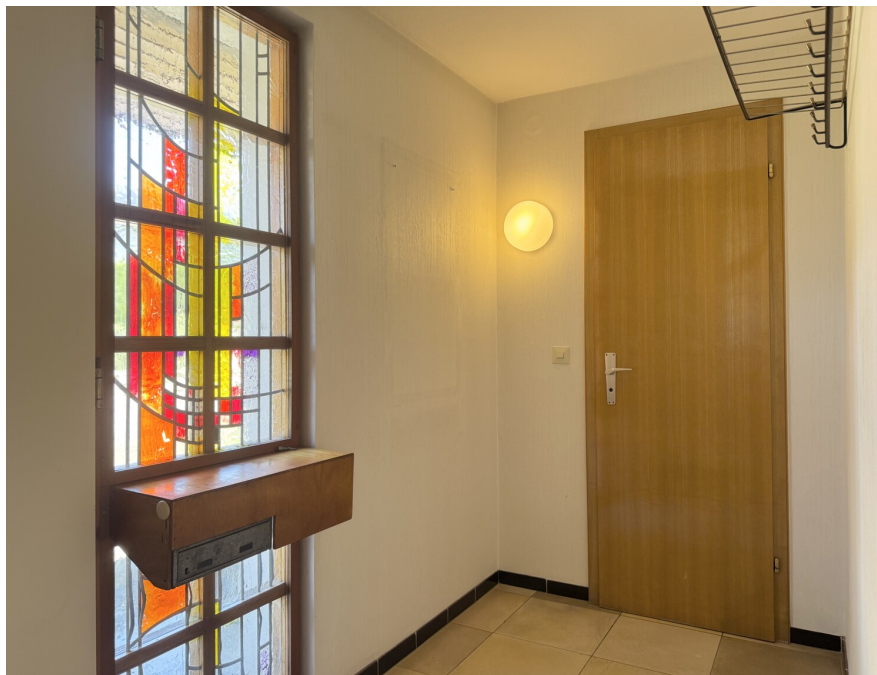
Número de propiedad: 26151008 - 73430 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 26151008 - 73430 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 26151008 - 73430 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 26151008 - 73430 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 26151008 - 73430 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 26151008 - 73430 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 26151008 - 73430 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 26151008 - 73430 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 26151008 - 73430 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 26151008 - 73430 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 26151008 - 73430 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 26151008 - 73430 Aalen

## La propiedad



Número de propiedad: 26151008 - 73430 Aalen

## La propiedad



**Número de propiedad: 26151008 - 73430 Aalen**

## Una primera impresión

**Tolle Gelegenheit in Bestlage - Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Aalen/Hüttfeld**

**Es gibt Immobilien, die man besichtigt – und es gibt Immobilien, die man spürt.**

**In einer der begehrtesten Wohnlagen von Aalen/Hüttfeld eröffnet sich mit diesem Anwesen eine seltene Gelegenheit.**

**Ein großzügiges Einfamilienhaus auf einem außergewöhnlich schönen Grundstück, eingebettet in ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit Raum für Visionen, Lebensqualität und bleibenden Werten.**

**Bereits bei der Ankunft vermittelt das Haus eine besondere Präsenz. Die Architektur folgt keiner kurzfristigen Mode, sondern überzeugt durch klare Linien, Großzügigkeit und einen zeitlos eleganten Charakter. Großzügige Fensterflächen holen Licht in die Räume und schaffen eine Atmosphäre von Offenheit und Ruhe. Der Grundriss ist durchdacht, funktional und gleichzeitig repräsentativ, geschaffen für Menschen, die Qualität und Individualität schätzen.**

**Dieses Haus ist kein Objekt für Standardlösungen. Es richtet sich an Menschen mit Anspruch, Menschen, die das Potenzial erkennen, bestehendes wertschätzen und daraus etwas Außergewöhnliches entstehen lassen möchten.**

**Mit einer behutsamen und hochwertigen Modernisierung entsteht hier ein Wohnhaus mit Seltenheitswert. Möglich ist ein exklusiver Familienwohnsitz, eine elegante Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder ein Zuhause mit separatem Gästebereich beziehungsweise Einliegerwohnung.**

**Das rund 920 m<sup>2</sup> große Grundstück ist ein echtes Highlight. Großzügig, hervorragend geschnitten und optimal nach Süden ausgerichtet. Die Lage des Hauses auf dem Grundstück wurde bewusst gewählt und nutzt den Sonnenverlauf ideal aus. Hier entstehen helle Wohnbereiche, geschützte Rückzugsorte und ein Garten, der über das Übliche hinausgeht. Der Blick in Richtung Limestherme, die Ruhe der verkehrsberuhigten Straße und die harmonische Einbettung in die Nachbarschaft schaffen eine Wohnqualität, die heute nur selten zu finden ist.**

**Der Außenbereich bietet weit mehr als nur Fläche. Ein großes Gewächshaus mit Stromversorgung und Bewässerungssystem sowie weitere Wasseranschlüsse entlang der äußeren Beetflächen, schaffen ideale Bedingungen für Gartenliebhaber, Selbstversorger oder stilvolle Gartengestalter. Ergänzt wird dies durch weitere Freizeitflächen, ein zusätzliches Gartenhaus sowie mehrere Übergänge zwischen Innen- und Außenleben. Terrassenbereiche, Sitzplätze und Gartenzugänge verschmelzen zu einem privaten Rückzugsort.**

**Auch die Bauweise unterstreicht die Besonderheit des Hauses. Straßenseitig leicht erhöht gelegen, öffnet sich das Untergeschoss ebenerdig zum Garten und schafft zusätzliche Wohn-**

**und Nutzungsperspektiven. Das Erdgeschoss ist komfortabel direkt von der Straße zugänglich.**

**Die Immobilie befindet sich im gepflegten, überwiegend baujahrestypischen Zustand mit viel Modernisierungspotenzial und einer Substanz, die den Charakter und die Wertigkeit des Hauses bereits heute spürbar macht.**

**Ein Zuhause für Menschen, die nicht einfach Wohnfläche suchen, sondern Lage, Ausstrahlung und die Möglichkeit, etwas Besonderes zu schaffen.**

**Bekunden Sie uns Ihr Interesse bitte mittels vollständigen Kontaktdaten und beachten Sie, dass wir vor einer Besichtigung Ihren Bonitätsnachweis benötigen. Wir helfen Ihnen gerne weiter.**

**Número de propiedad: 26151008 - 73430 Aalen**

## **Detalles de los servicios**

- großes Grundstück, ca. 920 m<sup>2</sup>, mit südlicher Ausrichtung und Blick auf das Aalbümlle und die Limestherme
- ruhig gelegen in Tempo 30 Zone
- Gartengrundstück mit großem Gewächshaus, Bewässerung, Strom und angrenzender Fläche zum Anbau, zahlreiche Wasseranschlüsse an den Beetgrenzen
- weiteres großes Gartenhaus und Freizeitfläche, Zugang auf die Terrasse im UG, Zugang vor das Haus, Zugang zum überdachten Sitzbereich im EG
- in der Nachbarschaft Familien mit Kindern infolge Generationenwechsels
- Garage, 2 Außenstellplätze
- Nutzung mit Einliegerwohnung nach Sanierung möglich
- Ölzentralheizung
- Dach mit 6 cm Dämmung
- Fassadendämmung nur Wetterseite
- klarer, zeitlos eleganter Grundriss mit kurzer und praktischer Wegführung, lichtdurchflutet mit großen Fensterflächen (Doppelverglasung Holz, Rollläden)
- Parkett, Naturstein, Teppich, Fliesen
- Bad EG erneuert
- Bad UG Dusche erneuert
- insgesamt baujahrestypischer, gepflegter Gesamtzustand mit umfassendem modernisierungsbedarf
- dennoch repräsentativer Charakter

**Número de propiedad: 26151008 - 73430 Aalen**

## **Todo sobre la ubicación**

**Dieses Haus befindet sich in einem der beliebtesten Wohngebiete Aalens, von dem aus Sie Spielplätze, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- oder die Kletterhalle, eine Reitanlage, Fußballplätze, Parkanlagen, Waldwege, die Fachhochschule 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 und das Berufsschulzentrum 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, Gastronomen, Kindergärten und Schulen unterschiedlicher Bildungsträger sowie Freizeitangebote verschiedenster Art machen Aalen sehr lebenswert und attraktiv.**

**Número de propiedad: 26151008 - 73430 Aalen**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26151008 - 73430 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)**