Aalen/Zochental

Elegantes Einfamilienhaus mit Praxis-, Büro- oder Einliegerbereich in gefragter, naturnaher Lage

CODE DU BIEN: 25151014

PRIX D'ACHAT: 746.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 179 m^2 • **PIÈCES:** 6 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 724 m^2

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25151014
Surface habitable	ca. 179 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	1
Année de construction	2005
Place de stationnement	2 x surface libre, 3 x Garage

Prix d'achat	746.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 21 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	16.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	86.75 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La propriété

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La propriété

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La propriété

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La propriété

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La propriété

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La propriété

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La propriété

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La propriété

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La propriété

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La propriété

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La propriété

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La propriété

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La propriété

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La propriété

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La propriété

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La propriété

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La propriété

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

Une première impression

Elegantes Einfamilienhaus mit Praxis-, Büro- oder Einliegerbereich in gefragter, naturnaher Lage

Dieses ansprechende Einfamilienhaus mit Praxis-/Büro- oder Einliegerbereich wurde im Jahr 2005 erbaut, 2006 bezogen, und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 724 m². Mit einer Wohnfläche von ca. 179 m² bietet es ausreichend Platz für Familien oder Berufstätige mit erhöhtem Raumbedarf. Die Raumaufteilung umfasst insgesamt sechs Zimmer, 2 separate WCs, ein Badezimmer und 2 Hauseingänge. Einer der Hauseingänge ist über mehrere Stufen zugänglich.
Das Haus präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand, da es in den vergangenen Jahren stets gepflegt und modernisiert wurde. 2010 wurde ein Carport mit Tor genehmigt und errichtet, das zusätzlichen Schutz und Komfort bietet. Fahrzeuge finden hier auf einer Fläche von ca. 5,40 m x 4,20 m ausreichend Platz. Besonders hervorzuheben ist der Austausch des Wärmetauschers der Heizung im Jahr 2021, wodurch die Effizienz der Zentralheizung nochmals gesteigert wurde.
Darüber hinaus ist das Haus mit einer Vielzahl hochwertiger Ausstattungsmerkmale versehen. Die Doppelgarage mit 2 Toren, ausgestattet mit einer Montagegrube und einem Boden aus Epoxidharz, ist erwähnenswert wie die zwei zusätzlichen Freistellplätze. Der Keller ist vollständig aus Beton gegossen und bietet neben einem Starkstromanschluss auch zusätzlichen Stauraum und Platz für Haustechnick und Waschmaschine. Die innenliegende Treppe, welche das Untergeschoss zum Erdgeschoss erschließt, wurde vor Ort aus Beton gegossen und integriert. Erdgeschoss und Dachgeschoss sind hingegen durch eine elegante offene Treppe mit Echtholzstufen verbunden. Der Garten ist mit einem 4 m x 4 m großen, genehmigten Gartenhaus und einem Rankgitter mit Weinreben, das als Sichtschutz zum Nachbarn dient, ausgestattet. Zwei Außenwasseranschlüsse und eine Terrasse mit Stromanschluss bieten zusätzlichen Komfort im Außenbereich. Die Dachentwässerung erfolgt über hochwertige Kupferleitungen, und spezielle Maßnahmen wie ein Laubsieb an dem Fallrohr und Schneefanggitter auf dem Dach ergänzen die Bauqualität. Der Dachspitz ist über eine Einschubtreppe erschlossen.
Des Weiteren verfügt das Haus über einen genehmigten Praxisbereich mit ebenerdigem Hauseingang, der im Augenblick als Hobby- und Arbeitsbereich genutzt wird. Die Schallschutzwände und -türen sorgen für eine klare Abgrenzung zum privaten Bereich des Hauses.
Für Wärme und Behaglichkeit sorgt ein Gasbrennwertgerät in Kombination mit einem Holzkamin im Wohnzimmer. Alle Fenster sind doppelt isolierverglast, abschließbar und

mit Rollläden sowie Plissés versehen.
Die neuwertige Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowohl für Familien als auch für Berufstätige, die eine Kombination aus Wohn- und Arbeitsumgebung suchen. Mit seiner gehobenen Ausstattung und qualitativ hochwertigen Baumaterialien stellt dieses Haus eine attraktive Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt dar. Eine Besichtigung lohnt sich, um das volle Potenzial dieser Immobilie zu erleben und die hochwertigen Ausstattungsmerkmale persönlich in Augenschein zu nehmen. Beachten Sie bitte, dass für einen Besichtigungstermin Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung nachzuweisen ist. Hinterlassen Sie uns zudem Ihren vollständigen Datensatz.

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

Détails des commodités

- Doppelgarage mit Montagegrube, Boden Epoxidharz, Tore handbetrieb
- Carport geschlossen mit Tor, handbetrieb
- 2 Stellplätze im Freien
- unterkellert, komplett gegossen aus Beton, Abwasser-Rückstauklappe
- Einliegerwohnung (laut Plan) bzw. Gäste/Büro- oder Praxisfläche (gegenwärtig)
- Gartenhaus 4 m x 4 m, genehmigt
- Rankgitter mit Weinreben als Sichtschutz
- Dachentwässerung, Wasserleitungen, Schornstein- u. Gaubenverkleidung Kupfer, gelötet
- doppelzügiger Schornstein
- Laubsieb am Fallrohr Südseite
- Dachschräge und Geschossdecke gedämmt
- Schneefanggitter
- Wände aus Poroton, Isolierputz innen und außen
- Fenster doppelt isolierverglast, abschließbar, Rollläden, Plissés
- Heizung Gasbrennwertgerät
- Heizkamin im Wohnzimmer
- Starkstromanschluss im Keller
- Terrasse (mit 220 V Steckdose)
- Außenwasseranschluß 2 mal
- Telefonanschlüsse auf jeder Etage
- Fernseheranschlüsse EG und OG
- Einlieger/Büro/Praxis mit Schallschutzwand und -tür zum Privatbereich

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

Tout sur l'emplacement

Das Haus liegt am Rande eines ruhigen Siedlungsgebietes- dem Zochental - in direkter Anbindung zu Wald- und Wiesenwegen - ideal zur Erholung, für sportliche Aktivitäten und ausgedehnte Spaziergänge. Von diesem familienfreundlichen Wohnumfeld können Sie selbst die Aalener Innenstadt fußläufig erreichen.
Kindergarten, Schule und Spielplätze befinden sich in der Nachbarschaft. Eine nahgelegene Bushaltestelle macht einen PKW nicht zwingend notwendig, um in den Genuß der vielfältig ausgeprägten Aalener Infrastruktur zu kommen.
Aalen ist nicht nur eine wirtschaftsstarke Region, sondern auch eine Hochschulstadt. Es gibt zahlreiche Einkaufs - und Freizeitmöglichkeiten. Stuttgart oder Ulm sind zügig erreichbar. Das überregionale Straßennetz ist durch die A 7, B 19 und B 29 angegliedert.

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 86.75 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

CODE DU BIEN: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen
Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0
E-Mail: aalen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com