

Aalen

Immeuble d'appartements de 3 logements, à proximité du centre-ville d'Aalen/Hüttfeld

CODE DU BIEN: 25151022



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 629.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 275 m² • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 942 m²

CODE DU BIEN: 25151022 - 73430 Aalen

- 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: 25151022 - 73430 Aalen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25151022
Surface habitable	ca. 275 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	12
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1965
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	629.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25151022 - 73430 Aalen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	05.04.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	138.73 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1966

CODE DU BIEN: 25151022 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151022 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151022 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151022 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151022 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151022 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151022 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151022 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151022 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151022 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151022 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151022 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151022 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151022 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151022 - 73430 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151022 - 73430 Aalen

Une première impression

Maison de ville de 3 appartements, proche du centre-ville d'Aalen/Hüttfeld. Cette maison, bien entretenue et d'une surface habitable d'environ 275 m², offre un espace généreux sur un terrain spacieux de 942 m². Construite en 1966, elle est en excellent état et convient particulièrement aux familles nombreuses, aux familles multigénérationnelles ou à ceux qui souhaitent combiner occupation et location. Une entrée avec quelques marches mène à des pièces lumineuses aux finitions soignées. Chaque appartement est accessible par l'escalier commun. Les appartements de 4 pièces situés au rez-de-chaussée (actuellement loué) et à l'étage (actuellement vacant) sont particulièrement confortables. Chaque appartement dispose d'une salle à manger séparée, attenante à la cuisine, qui s'ouvre sur un balcon traversant deux côtés de la maison. Grâce à son orientation sud-ouest, ce balcon bénéficie d'une belle luminosité. Cet agréable espace extérieur est également accessible depuis le salon et l'une des chambres. Ces deux appartements disposent également d'une salle de bain et de toilettes séparées. Toutes les pièces bénéficient d'une lumière naturelle abondante. L'appartement de trois pièces, situé au dernier étage et actuellement loué, dispose d'une salle de douche. La maison possède un sous-sol complet. Outre les pièces utilitaires habituelles (buanderie, débarras et local technique), on y trouve une pièce chauffée avec moquette et une fenêtre identique à celles des étages supérieurs, qui servait auparavant de bureau. La vue sur la verdure environnante est un atout majeur. Une entrée indépendante donne directement sur le vaste jardin depuis les pièces du sous-sol. Ce jardin offre de multiples possibilités d'aménagement. Deux garages avec électricité et portes automatiques, ainsi qu'une place de parking extérieure supplémentaire, offrent un espace généreux pour les véhicules et les visiteurs. Le terrain, soigneusement entretenu, avec ses pelouses continues et ses arbres matures, offre un havre de paix. Des détails bien pensés, tels que l'interphone, les compteurs électriques individuels pour chaque appartement et les systèmes techniques de l'immeuble, contribuent au charme de cette maison. Son agencement et ses prestations offrent une grande flexibilité d'aménagement pour différents modes de vie. Si vous êtes un acheteur potentiel à la recherche d'une maison spacieuse et bien entretenue avec un fort potentiel d'aménagement, nous vous recommandons de prendre rendez-vous pour une visite. Nous restons à votre disposition. Veuillez préparer votre confirmation de financement pour la visite.

CODE DU BIEN: 25151022 - 73430 Aalen

Détails des commodités

MODERNISIERUNGEN:

2025 DG Badfenster, Kupferdachrinnen; WC, Türzarge Bad OG

2024 Sanierung Abwasserkanal

2016 Öl-Brenner

2011 Zählerschrank

1999 Dachfenster, Bad DG, Böden

1997 Bad OG, Teildämmung außen, Nebeneingangstür

1996 Türsprechanlage, Bad EG Badewanne und Duschtasse

1995 Balkongeländer

1988 Fenster

1987 Heizkessel, Solar, Wasserenthärtungs - Anlage, Teilaußendämmung

AUSSTATTUNG:

2 Garagen mit Strom und elektrischem Torantrieb, Stellplätze

Stufen zum Hauseingangsbereich

Öl - Erdtank, Gasanschluss vorhanden

Wasserenthärtungsanlage (Ionentauscher)

Solaranlage für Warmwasser

Viessmann Heizkessel mit Warmwasserspeicher 500 ltr.,

Öl-Brenner Weishaupt

Strom 2-adrig

1 Küche (OG)

Kunststofffenster doppelt isolierverglast, Rollläden

2 große Balkone mit Edelstahlgeländer und Alubrüstung, Markise

vollunterkellert: Raum mit WC, Waschbecken, Heizung (Werkstatt), Raum mit Teppich und Heizung (Büro), Waschküche, Abstell- und Technikräume, separater Zugang in den Garten

Dachrinnen Kupfer

neuer Abwasserkanal vom Haus zum städtischen Anschluss

teilweise Außendämmung, teilweise Innendämmung

Strom, Wasser, Heizung für jede Wohnung getrennt abrechenbar

Türsprechanlage

CODE DU BIEN: 25151022 - 73430 Aalen

Tout sur l'emplacement

Dieses Dreifamilienhaus befindet sich in einem der bevorzugtesten Wohngebiete Aalens, dem Hüttfeld, von dem aus Sie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sporthallen, Reitanlagen, 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, 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.

CODE DU BIEN: 25151022 - 73430 Aalen

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.4.2032.

Endenergiebedarf beträgt 138.73 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODE DU BIEN: 25151022 - 73430 Aalen

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