

Aalen / Hofen

Maison jumelée rénovée avec un charmant appartement de vacances, située dans un endroit dégagé en périphérie de la ville.

**CODE DU BIEN: 25151026**



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

**PRIX D'ACHAT: 719.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 198 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.020 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

- 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: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25151026	Prix d'achat	719.000 EUR
Surface habitable	ca. 198 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	7	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	3	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1971		
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	179.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	30.10.2035	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1971

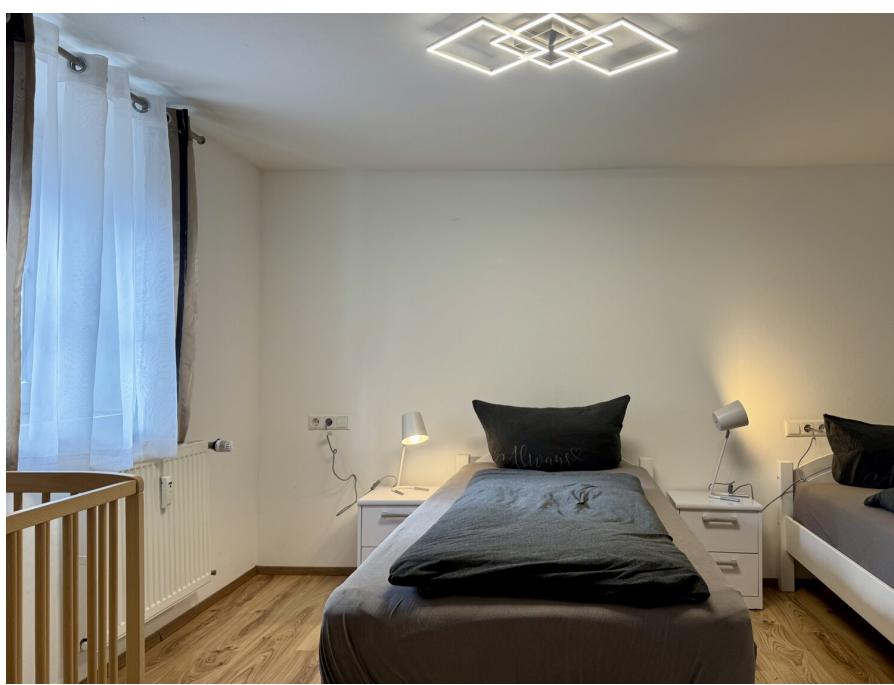
CODE DU BIEN: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## La propriété



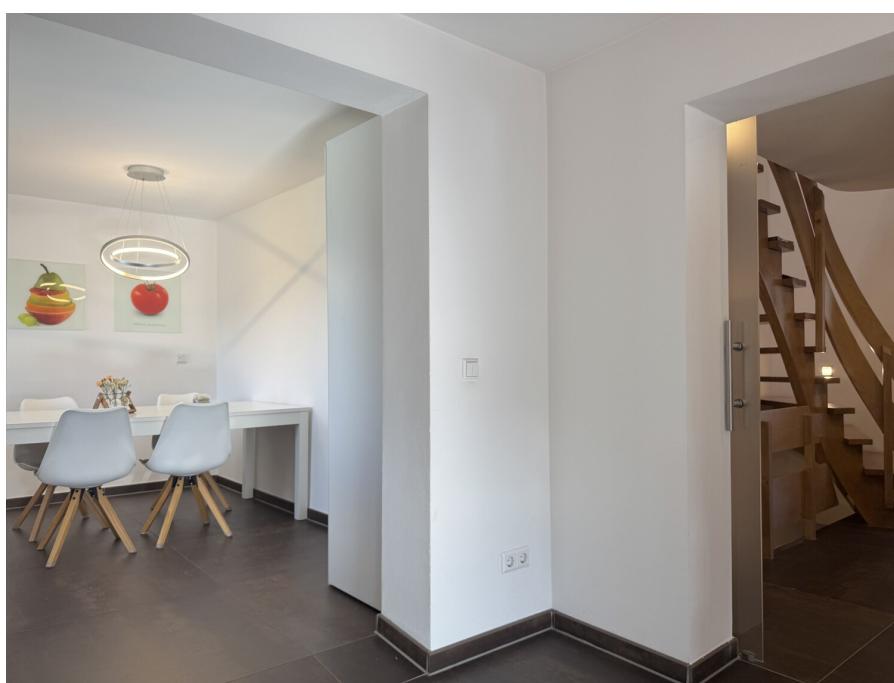
CODE DU BIEN: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## La propriété



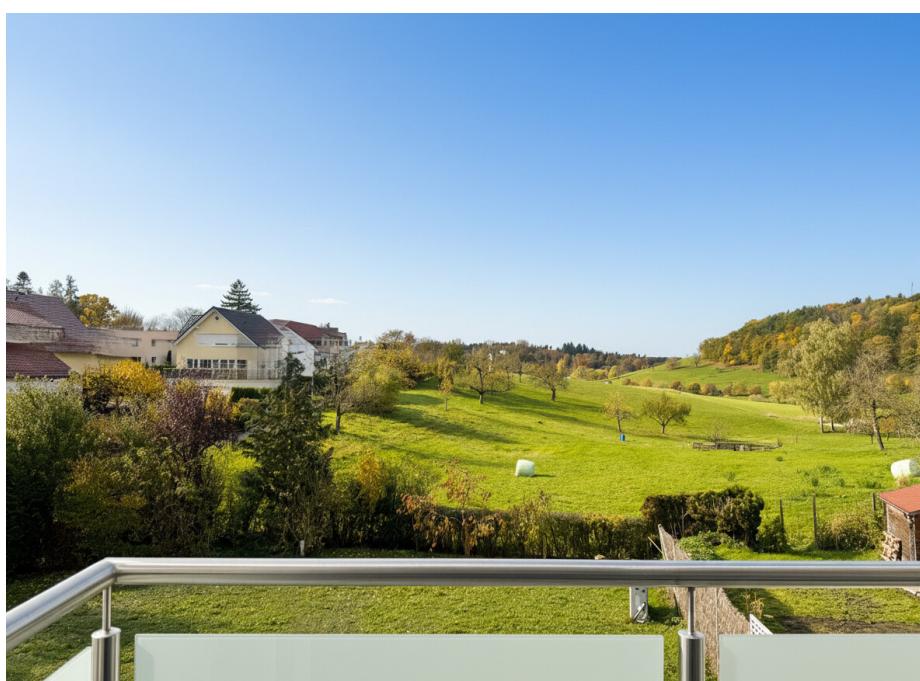
CODE DU BIEN: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen**

## Une première impression

Maison jumelée rénovée avec appartement de vacances attractif, située dans un cadre préservé en périphérie de la ville. Cette maison jumelée, initialement agrandie en 1971, a fait l'objet d'importantes rénovations en 2012 et 2014. Offrant une surface habitable généreuse d'environ 198 m<sup>2</sup>, elle se compose de deux espaces de vie distincts et se situe sur un terrain d'environ 1 020 m<sup>2</sup>. Elle se prête à de multiples usages : résidence principale avec dépendance, appartement de vacances, logement intergénérationnel ou encore bureau à domicile. La maison s'étend sur plusieurs niveaux et comprend huit pièces au total, dont sept chambres et trois salles de bains. Certains WC sont situés à l'étage. Actuellement, la maison principale est occupée par la famille, tandis que l'appartement indépendant est loué aux vacanciers, constituant ainsi un investissement rentable. Un autre atout majeur de cette propriété est son emplacement : à proximité de l'église du village et en bordure d'un cadre champêtre paisible offrant une vue imprenable. La propriété elle-même, dont bénéficie exclusivement la maison principale, est vaste, de plain-pied et sans vis-à-vis. Elle comprend une piscine, une terrasse et un grand jardin. L'appartement de vacances, situé de l'autre côté de la maison, dispose ainsi de sa propre terrasse aménagée et d'une entrée indépendante de plain-pied. Rénové en 2014, il offre deux chambres, une cuisine, une salle d'eau et un couloir. La maison principale, entièrement rénovée en 2012, occupe les étages supérieurs et comprend deux salles de bains, cinq chambres, un salon et une cuisine. Cette dernière, équipée de matériaux haut de gamme, est ouverte sur la salle à manger et offre un espace généreux. Pendant que vous cuisinez et mangez, vous pourrez profiter du calme et de la vue sur la nature, que ce soit depuis l'intérieur ou depuis le grand balcon avec son escalier extérieur donnant directement sur le jardin. Un autre balcon jouxte la chambre principale. L'aménagement intérieur est particulièrement remarquable. La salle de bains et la chambre communiquent harmonieusement ; un puits de lumière est intégré au toit plat au-dessus de la salle de bains, et la chambre est climatisée. Si vous avez besoin d'espace supplémentaire, vous trouverez un vaste espace aménageable au même niveau, sous le toit en pente. Pour en savoir plus, veuillez nous contacter et munissez-vous de votre confirmation de financement pour organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

## Détails des commodités

- Grundstück ca. 1020 m<sup>2</sup>
- Garage, Außenstellplatz
- Ferienwohnung mit 2 Zimmern, Küche, Bad, Flur, Terrasse (auch als Einliegerwohnung geeignet), separater Eingang
- Terrasse im EG zum Garten mit Pool, nicht einsehbar
- Ölzentralheizung, Tank 5000 l
- elektrische Fußbodenheizung im Ess- und Wohnbereich, Bäder Hauptwohnung
- Schwedenofen
- großer Balkon OG mit Treppe in Garten (Küche)
- Einbauküche (Kaffeemaschine defekt) mit Essbereich
- weiterer Balkon (Schlafzimmer)
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- 2 weitere Bäder
- 2 separate WCs
- Teppich, Laminat, Vinyl, Fliesen
- Edelputz 0,5 Körnung 2-fach aufgetragen
- Flachdachanbau mit Deckenoberlichtern
- Ausbaureserve im DG, Elektrik 2012
- Abstellräume (Fahrräder, Holzlager, Stauraum) im EG und unausgebautem DG

### SANIERUNGEN:

2002 Ölzentralheizung

2012 wurde kernsaniert: Räume verändert, Bäder neu, gesamte Elektrik in Hauptwohnung, Räume mit Edelputz, Heizkörper getauscht, Fussböden, große bodentiefe Küchenfenster und bodentiefe Schlafzimmerfenster neu, ebenso Terrassenfenster im Ankleidezimmer oben und Wohnzimmer neu

2013 Schwedenofen

2012 Innendämmung zum Nachbarn

2014 Ferienwohnung kernsaniert, gesamte Elektrik und Eingangsbereich Terrasse, Elektrik in den Nutzräumen

Starkstromanschluss in Werkstattraum

2019 neues Sattel- und Flachdach mit Dämmung

2022 Anbringung der Treppe vom Balkon auf die große Sonnenterrasse, Innendämmung Wetterseite in 2 weiteren Zimmern

2025 November neuer Wasserspeicher Heizung

**CODE DU BIEN: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen**

## Tout sur l'emplacement

Aalen-Hofen – Wohnen mit ländlichem Charme und stadtnaher Anbindung

Der Aalener Ortsteil Hofen vereint auf ideale Weise ländliche Idylle mit der Nähe zur Stadt: Eingebettet in die sanfte Hügellandschaft des östlichen Baden-Württembergs, bietet Hofen eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit viel Natur und hohem Erholungswert – und das nur wenige Minuten vom Zentrum der Großen Kreisstadt Aalen entfernt.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die nahegelegene B29 ist Hofen verkehrstechnisch gut erschlossen, sowohl in Richtung Schwäbisch Gmünd und Stuttgart als auch in Richtung Ellwangen und Crailsheim (A7 in ca. 8 Minuten und B29 in ca. 4 Minuten erreichbar).

Der Ortsteil verfügt über eine gewachsene Infrastruktur mit Kindergarten, Grundschule, der Hector Kinderakademie für hochbegabte Grundschüler und örtlichen Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomischen Einrichtungen. Weiterführende Schulen, vielfältige Freizeitangebote sowie kulturelle Einrichtungen befinden sich im nahegelegenen Stadtzentrum.

Mit seiner aktiven Dorfgemeinschaft, zahlreichen Vereinen und der naturnahen Umgebung ist Aalen-Hofen besonders beliebt bei Familien, Naturliebhabern und allen, die eine gute Balance zwischen Stadtleben und Ruhe suchen.

**CODE DU BIEN: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 179.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen**

## 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](mailto:aalen@von-poll.com)

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

---

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