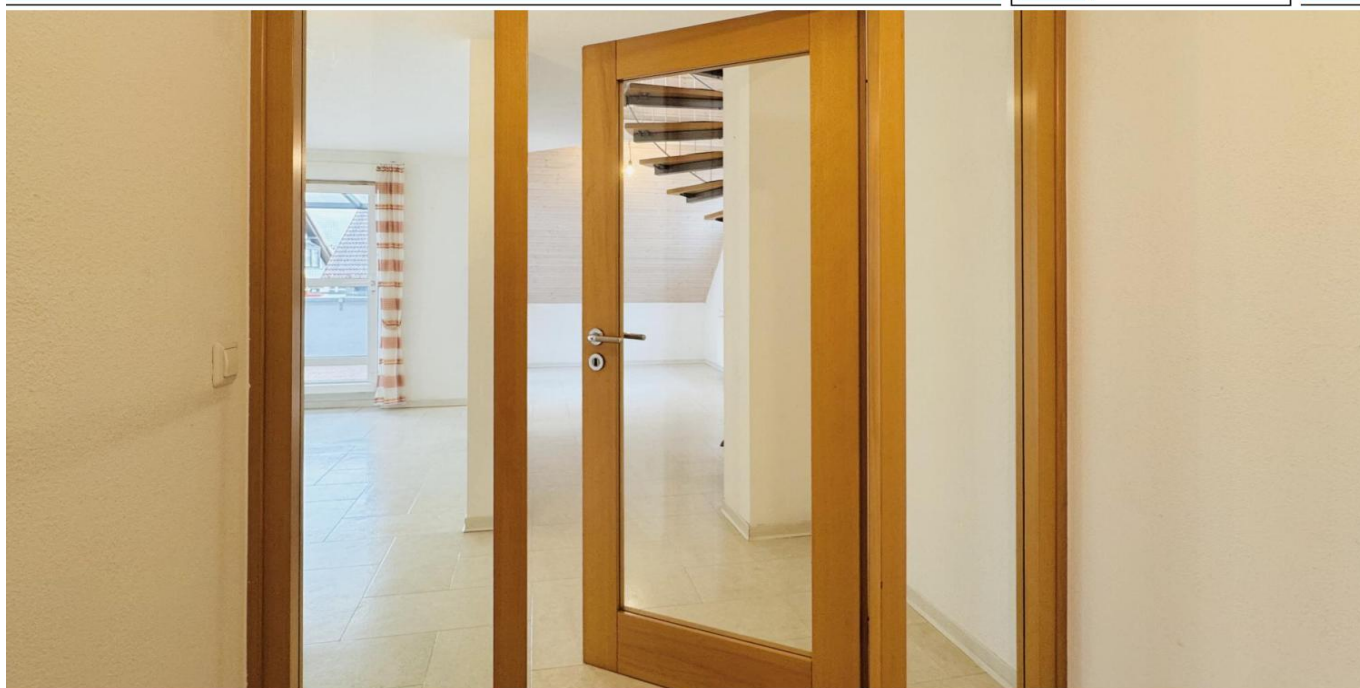


Aalen

Appartement en duplex avec balcon et garage

CODE DU BIEN: 25151032



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 319.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 99 m² • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 25151032 - 73434 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: 25151032 - 73434 Aalen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25151032
Surface habitable	ca. 99 m²
Pièces	3.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1997
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	319.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2026
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Balcon

CODE DU BIEN: 25151032 - 73434 Aalen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	110.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.11.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1997

CODE DU BIEN: 25151032 - 73434 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151032 - 73434 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151032 - 73434 Aalen

La propriété



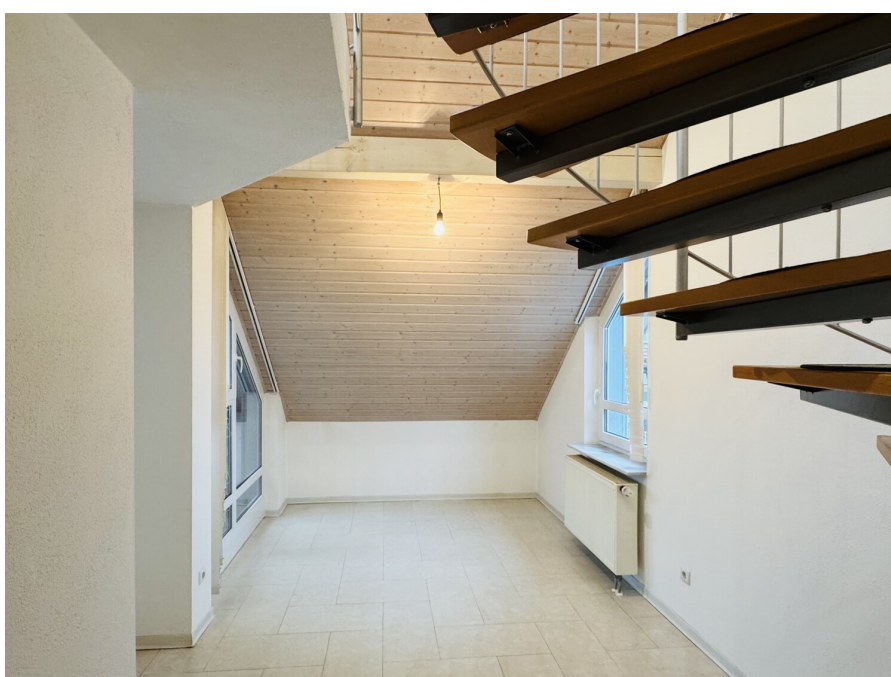
CODE DU BIEN: 25151032 - 73434 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151032 - 73434 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151032 - 73434 Aalen

La propriété



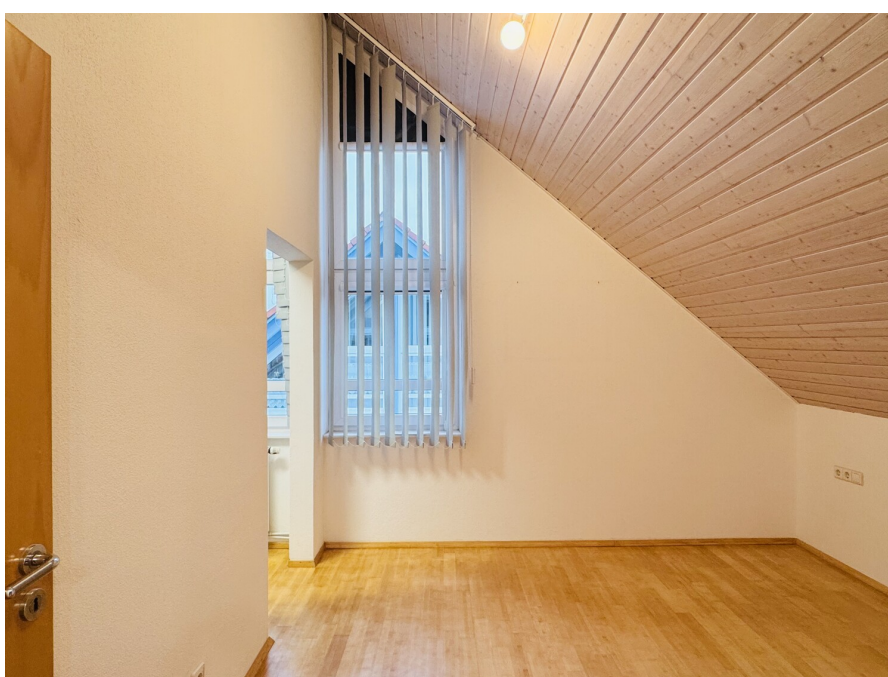
CODE DU BIEN: 25151032 - 73434 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151032 - 73434 Aalen

La propriété



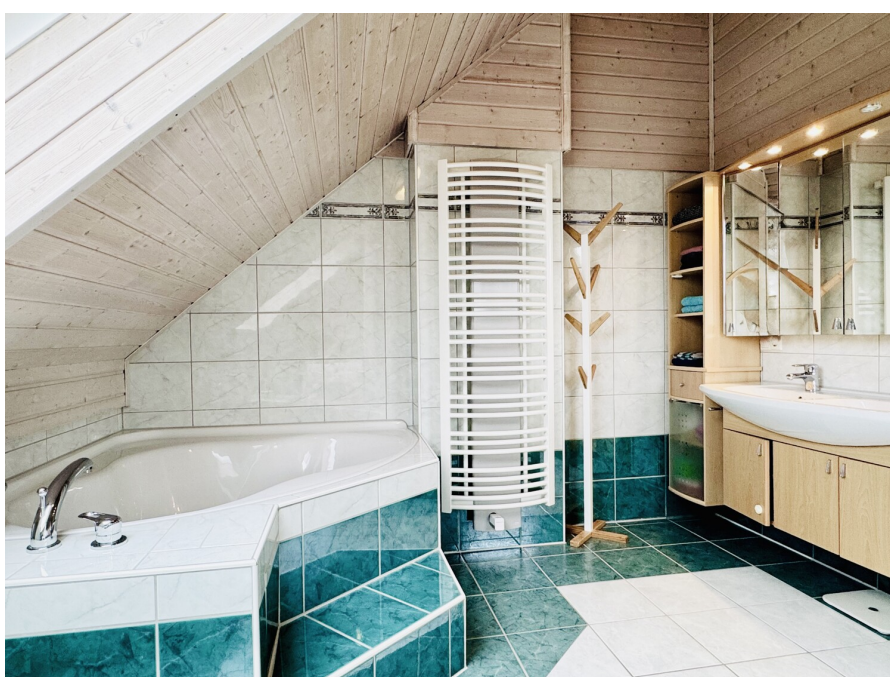
CODE DU BIEN: 25151032 - 73434 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151032 - 73434 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151032 - 73434 Aalen

La propriété



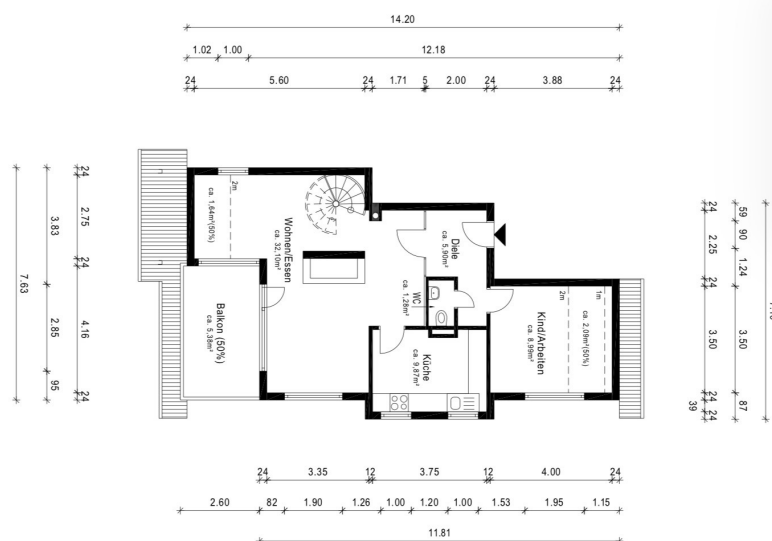
CODE DU BIEN: 25151032 - 73434 Aalen

La propriété



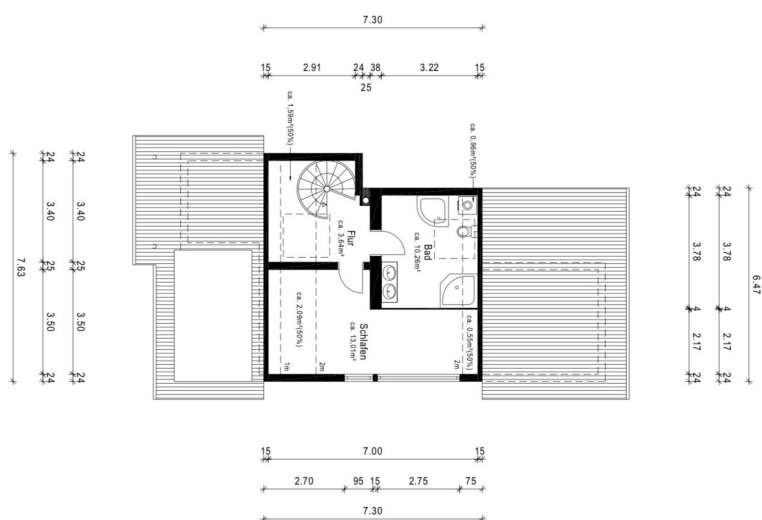
CODE DU BIEN: 25151032 - 73434 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151032 - 73434 Aalen

La propriété



CODE DU BIEN: 25151032 - 73434 Aalen

Une première impression

Appartement en duplex avec balcon et garage. Ce duplex bien entretenu, situé dans un immeuble de six logements construit en 1997, séduit par son agencement spacieux et ses nombreux détails soignés. Avec environ 103 m² de surface habitable répartis sur deux niveaux, il offre un espace généreux adapté à différents modes de vie. Situé dans un quartier résidentiel calme, il est idéal pour les couples, les petites familles ou les professionnels appréciant un cadre de vie de qualité. L'entrée lumineuse vous accueille chaleureusement et mène à un espace de vie ouvert comprenant salon, salle à manger et cuisine. De grandes fenêtres inondent la pièce de lumière naturelle, créant une atmosphère conviviale. Les espaces sont clairement délimités tout en conservant une impression d'ouverture. La cuisine aménagée est particulièrement attrayante, avec son bar faisant office de séparation de pièce, offrant un espace de rangement et des places assises supplémentaires. Depuis le salon, vous accédez à un balcon abrité sur trois côtés. Équipé d'un store électrique, il vous protège des intempéries et est idéal pour se détendre en plein air. À l'étage, la chambre spacieuse dispose d'un dressing séparé offrant un grand espace de rangement pour votre garde-robe. La grande salle de bains comprend une baignoire d'angle, une douche séparée, une double vasque, des toilettes et un raccordement pour lave-linge. Les toilettes invités, sans lumière naturelle, sont idéalement situées dans l'entrée. Grâce à un puits de lumière, la mezzanine offre un espace aménageable, actuellement utilisé comme bureau. Les sols de l'appartement alternent entre liège chaleureux, stratifié résistant, parquet classique et carrelage élégant, créant une atmosphère unique et accueillante dans chaque pièce. L'appartement est également équipé de fenêtres PVC double vitrage, garantissant une excellente isolation thermique et un confort optimal. Une isolation extérieure de 8 cm contribue à son efficacité énergétique. Son emplacement privilégié en angle dans l'immeuble offre une belle luminosité naturelle et une grande intimité. Un cellier privatif est disponible au sous-sol. Une buanderie commune avec sèche-linge et un local à vélos avec entrée indépendante sont également à disposition. Votre véhicule est en sécurité : l'appartement comprend un garage avec porte électrique et une place de parking extérieure attenante. Le garage offre également un espace de rangement supplémentaire et est directement relié au sous-sol. L'appartement est accessible par l'escalier, sans ascenseur. Les charges mensuelles s'élèvent à 401,00 €, dont 272,00 € de frais de fonctionnement et 129,00 € de fonds de réserve. Venez découvrir par vous-même les atouts de ce bien lors d'une visite. Merci de nous communiquer vos coordonnées et de nous fournir une attestation de solvabilité sous forme de confirmation de financement. Cet appartement est disponible rapidement et n'attend que vous pour devenir votre nouveau chez-vous. Nous espérons avoir bientôt de vos nouvelles.

CODE DU BIEN: 25151032 - 73434 Aalen

Détails des commodités

nicht vermietet

Balkon an 3 Seiten geschlossen, mit elektrischer Markise

Garage mit elektrischem Torantrieb, 1 Außenstellplatz (zugänglich über Untergeschoss)

Kunststoff, Isolierglas 2-fach

Korkboden

Laminat

Parkett

Fliesen

Einbauküche mit Raumteiler als Tresen

Gäste-WC, kein Tageslicht

großes Bad mit Eck - Badewanne, Dusche, Doppelwaschplatz, WC,

Waschmaschinenanschluss, große Fensterflächen

Schlafzimmer mit separatem Ankleidebereich

klar abgegrenzter aber offener Wohn-, Ess-, Kochbereich

heller Eingangsbereich, vom Wohnbereich abgetrennt durch Klarglaselemente

Kellerraum

kein Aufzug

gemeinschaftliche Waschküche und Fahrradraum

8 cm Außendämmung

CODE DU BIEN: 25151032 - 73434 Aalen

Tout sur l'emplacement

Diese Wohnung befindet sich in Unterrombach und somit in einem sehr beliebten Wohngebiet Aalens. Von hier aus erreichen Sie nicht nur die Fachhochschule fußläufig, sondern auch Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgungseinrichtungen, Sport- oder die Kletterhalle, eine Reitanlage, Fußballplätze, Parkanlagen, Waldwege oder das Stadtzentrum in wenigen Minuten zu Fuß.

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: 25151032 - 73434 Aalen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25151032 - 73434 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