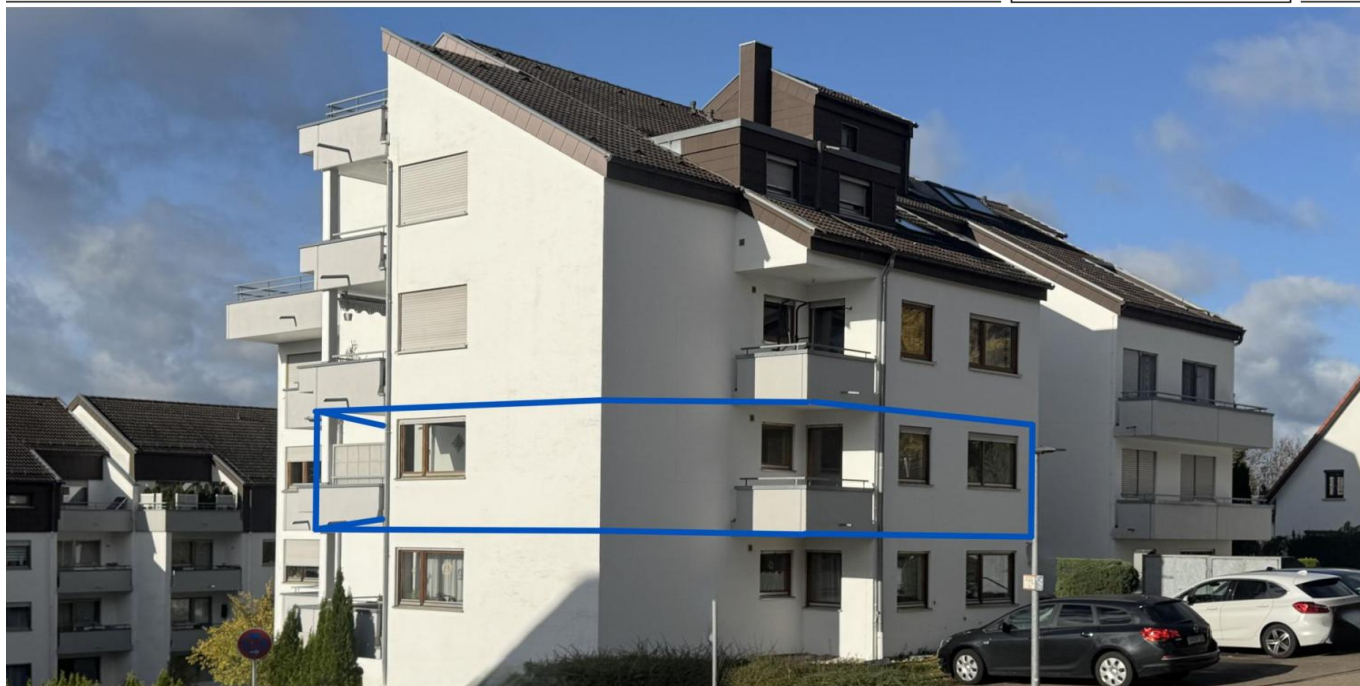


**Aalen**

## Appartement lumineux de 3,5 pièces avec 2 balcons, parking souterrain et ascenseur.

**CODE DU BIEN: 25151033**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**PRIX D'ACHAT: 268.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85,7 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5**

**CODE DU BIEN: 25151033 - 73431 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: 25151033 - 73431 Aalen**

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25151033               |
| Surface habitable      | ca. 85,7 m²            |
| Pièces                 | 3.5                    |
| Chambres à coucher     | 2                      |
| Salles de bains        | 1                      |
| Année de construction  | 1983                   |
| Place de stationnement | 1 x Parking souterrain |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 268.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | Balcon                                                                    |

**CODE DU BIEN: 25151033 - 73431 Aalen**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 27.02.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 163.00 kWh/m²a                              |
| Classement<br>énergétique                                      | F                                           |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1983                                        |

**CODE DU BIEN: 25151033 - 73431 Aalen**

## La propriété





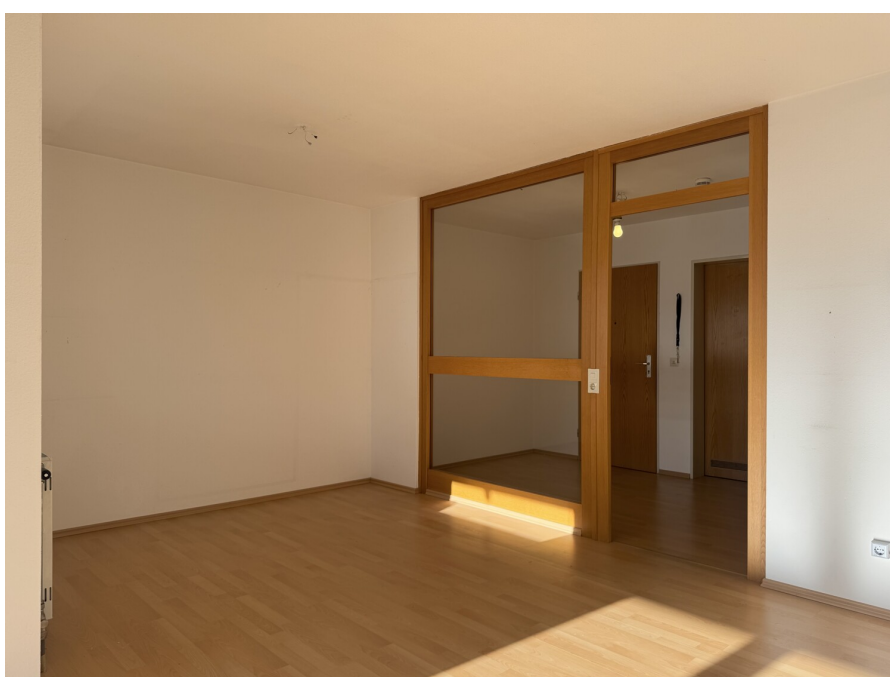
**CODE DU BIEN: 25151033 - 73431 Aalen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25151033 - 73431 Aalen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25151033 - 73431 Aalen**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25151033 - 73431 Aalen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25151033 - 73431 Aalen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25151033 - 73431 Aalen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25151033 - 73431 Aalen**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25151033 - 73431 Aalen**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25151033 - 73431 Aalen**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25151033 - 73431 Aalen**

## Une première impression

Lumineux appartement de 3,5 pièces avec 2 balcons, parking souterrain et ascenseur. Ce charmant appartement de 3,5 pièces se situe dans un immeuble bien entretenu datant de 1983. D'une surface habitable d'environ 85,70 m<sup>2</sup>, il offre un espace confortable adapté à différents modes de vie : couples, petites familles, ou personnes souhaitant aménager un bureau ou une chambre d'amis. L'appartement est libre et non meublé, vous permettant ainsi d'opter pour un agencement flexible selon vos envies. Le plan est bien conçu et clairement structuré : l'appartement accueille ses occupants par un hall d'entrée baigné de lumière, offrant un espace suffisant pour un dressing intégré et donnant sur le couloir, qui dessert toutes les pièces. Le spacieux séjour s'ouvre sur l'un des deux balcons, chacun bénéficiant d'une orientation différente, idéal pour se détendre à différents moments de la journée. La salle à manger, avec sa cuisine séparée, se trouve également à cet endroit, profitant d'une transition harmonieuse entre l'intérieur et l'extérieur. La cuisine, bien proportionnée, est entièrement indépendante. Les deux chambres, situées au calme dans l'appartement, offrent un havre de paix propice à un sommeil réparateur. Le second balcon, accessible depuis la chambre des enfants, se trouve face à la fenêtre de la cuisine et offre une vue sur l'extérieur. La salle de bain et les toilettes séparées sont toutes deux situées dans l'appartement. Le mobilier est fonctionnel et l'agencement permet une séparation claire des espaces, facilitant ainsi l'utilisation simultanée par plusieurs personnes. Un débarras pratique permet de garder l'appartement bien rangé. Une cave privative offre un espace de rangement supplémentaire pour les articles saisonniers, les provisions ou le matériel de loisirs. Une place de parking souterraine (n° 18, propriété privée) assure un stationnement sécurisé et complète l'offre. Un local de séchage commun au sous-sol est à la disposition de tous les résidents. L'appartement est doté de sols en stratifié et en carrelage faciles d'entretien, de fenêtres en bois à double vitrage et d'un système de chauffage central, rénové en 2004, qui assure un chauffage fiable dans toutes les pièces. Le bien est en excellent état. La qualité des équipements et des finitions répond aux normes actuelles et offre une base solide pour une décoration personnalisée. Grâce aux travaux d'entretien réalisés sur l'immeuble, vous bénéficierez d'une façade élégante, de balcons rénovés et d'un parking souterrain remis à neuf. Cet appartement, accessible par l'escalier ou l'ascenseur, offre un espace de vie généreux, des prestations fonctionnelles et des atouts pratiques tels que deux balcons et une place de parking privative en sous-sol. Les charges mensuelles s'élèvent à environ 376 € et la contribution au fonds de réserve, incluant la place de parking et l'accès à l'ascenseur, est d'environ 188 €. Nous serons ravis de vous fournir de plus amples informations et vous invitons cordialement à visiter cet appartement afin de découvrir par vous-même ses atouts. Merci de nous contacter et de préparer votre confirmation de financement pour la visite.

**CODE DU BIEN: 25151033 - 73431 Aalen**

## Détails des commodités

**Kellerraum (Nr. 7)**

**Tiefgaragenstellplatz (Nr. 18) - Sondereigentum**

**Wohnung leerstehend und unmöbliert (Nr. 29, im Plan Nr. 7) - Sondereigentum**

**Laminat**

**Fliesen**

**Tapete**

**2 Balkone**

**Fenster 2-fach, Holz**

**Heiztechnik aus 2004**

**WC und Bad getrennt, innenliegend**

**Abstellraum in der Wohnung**

**Gemeinschaftstrockenraum im UG**

**CODE DU BIEN: 25151033 - 73431 Aalen**

## Tout sur l'emplacement

Diese Wohnung befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiete Aalens, von dem aus Sie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sporthallen, Fußballplätze, Spazierwege 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: 25151033 - 73431 Aalen**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 163.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25151033 - 73431 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](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)**