

Aichelberg

## Gemütliche DG-Wohnung mit ausgebauter Bühne

???????: 26120005



?????: 159.000 EUR • ??????: ca. 49,2 m<sup>2</sup> • ??????: 2.5

???????? ?????: 26120005 - 73101 Aichelberg

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????? ????????????
- ??????????? ????????????

???????? ?????: 26120005 - 73101 Aichelberg

## ?? ??? ????

????????? ????????	26120005
???????????	ca. 49,2 m <sup>2</sup>
?????????	2.5
?????????? ???	1
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1994

????? ????????	159.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2024
?????????	???????
???????????????????	ca. 19 m <sup>2</sup>
???????	????????????????? ???????, ????????

???????? ?????: 26120005 - 73101 Aichelberg

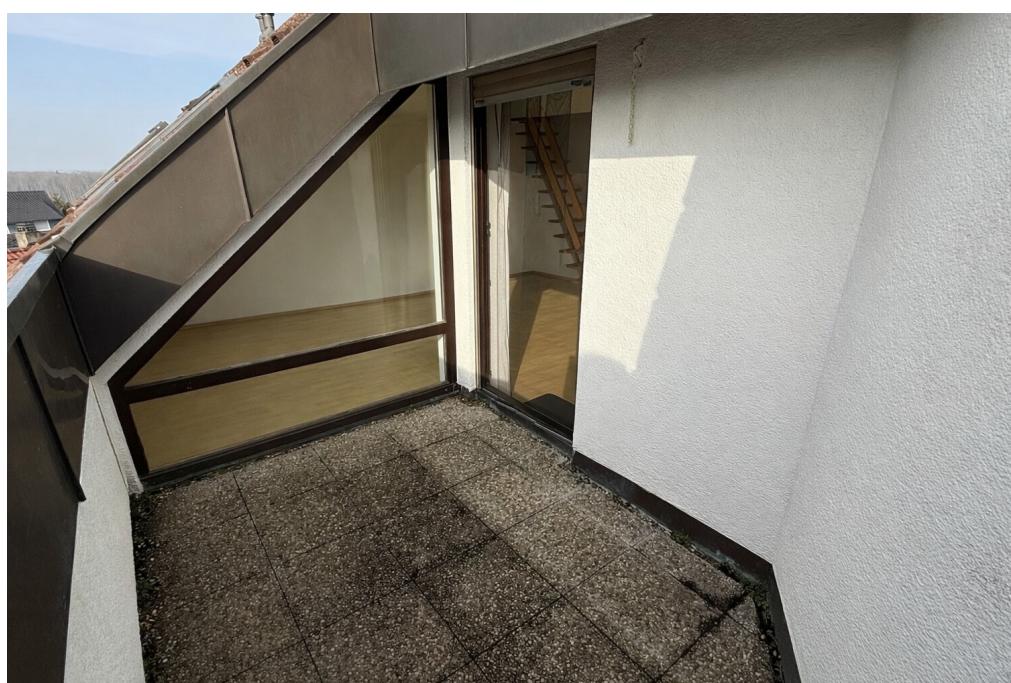
## ?????????? ???

??????????	????????? ????????
??????????	??????????
???? ????????????	??????
??????????????	25.11.2028
??????????????????	
?????? ???	
???? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	115.60 kWh/m²a
???????????	
???????????	D
???????????	
???????????	
?????? ????????????	1994
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

???????? ?????: 26120005 - 73101 Aichelberg

?? ??????



???????? ?????: 26120005 - 73101 Aichelberg

?? ??????



???????? ?????: 26120005 - 73101 Aichelberg

?? ??????



???????? ?????: 26120005 - 73101 Aichelberg

?? ??????



???????? ?????: 26120005 - 73101 Aichelberg

?? ???????



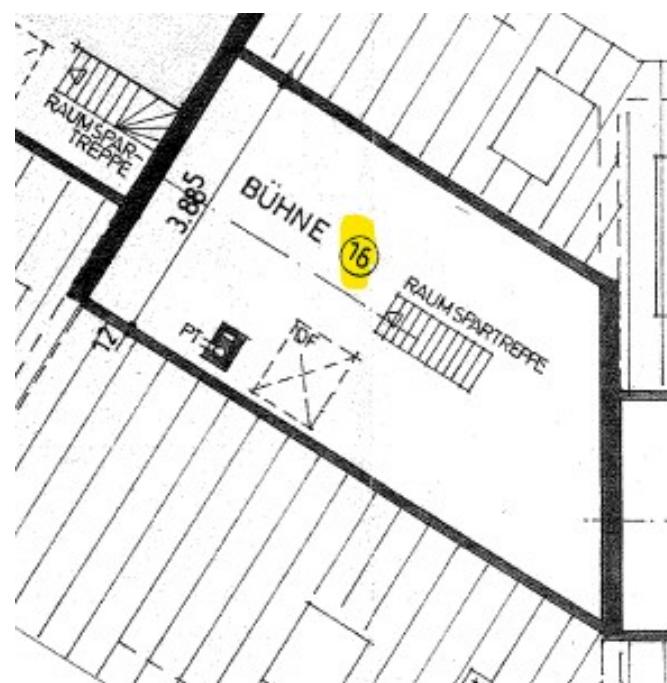
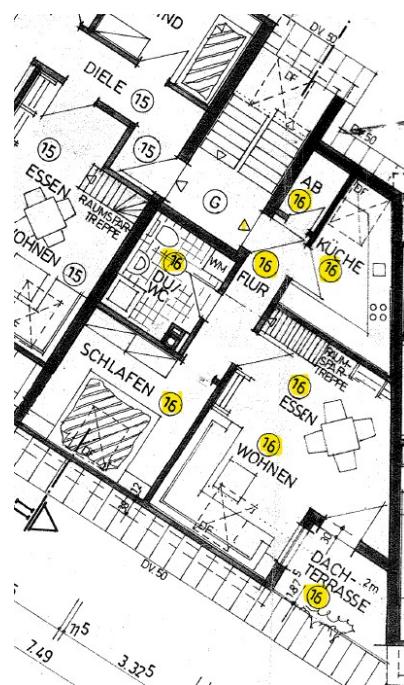
???????? ?????: 26120005 - 73101 Aichelberg

?? ??????



???????? ?????: 26120005 - 73101 Aichelberg

?? ??????



???????? ?????: 26120005 - 73101 Aichelberg

## ??? ????? ????????

Zum Verkauf steht diese gemütliche Dachgeschosswohnung, die sich durch eine durchdachte Aufteilung und eine tolle Lage auszeichnet.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 49,2 m<sup>2</sup>, verteilt auf 2,5 Zimmer, und bietet somit ausreichend Platz für individuelle Wohnwünsche.

Besonders hervorzuheben ist die ausgebaute Bühne, die Ihnen mit knapp 20qm zusätzlich zur Verfügung stehen und vielseitig nutzbar ist.

Das 1994 errichtete Gebäude mit 6 Einheiten in unserem Eingang präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Insgesamt umfasst die WEG 21 Parteien, verteilt auf 3 Häuser.

In 2024 wurde in der Wohnung selbst eine neue Gasheizung eingebaut, die für eine effiziente und komfortable Beheizung sorgt. Die Heizungsart ist als Etagenheizung ausgeführt, was eine flexible Steuerung des Wärmebedarfs ermöglicht und dem Nutzer zusätzliche Unabhängigkeit bietet.

Die Wohnung bietet ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine sep. Küche, einen Abstellraum, sowie ein Badezimmer, welche alle vom Flur aus zugänglich sind. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf die schöne Dachloggia.

Die ausgebaute Bühne, die direkt vom Wohnzimmer mit einer komfortablen Treppe zugänglich ist, eröffnet zusätzliche Perspektiven für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder Hobbyraum – hier lassen sich individuelle Wohnideen verwirklichen und der vorhandene Raum optimal nutzen.

Ein eigener Kellerraum, ein Doppelparker in der Tiefgarage und die schöne Einbauküche sind allesamt im Kaufpreis enthalten.

Gemeinschaftlich stehen noch ein Trockenraum und ein Fahrradraum zur Verfügung.

Die verkehrsgünstig, aber dennoch ruhig gelegene Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Das Hausgeld beträgt EUR 170,- inkl. Rücklagenzuführung.

Für die Kehrwoche gibt es einen Hausmeisterservice.

???????? ?????: 26120005 - 73101 Aichelberg

## ????????????? ??? ??????

DG-Wohnung in einem gepflegten 6-Parteien Haus:

- 1 großes Wohn-/Esszimmer mit Balkonzugang
- 1 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- 1 Einbauküche inkl. aller Geräte
- 1 Abstellraum in der Wohnung
- 1 großer Raum in der ausgebauten Bühne
- 1 Kellerraum
- 1 Doppelparker

???????? ?????: 26120005 - 73101 Aichelberg

??? ??? ??? ????????

Die Wohnung befindet sich in ruhiger Wohnlage in Aichelberg.

Die naturnahe Umgebung sorgt für eine hohe Wohnqualität, während die nahegelegene Autobahn A8 eine schnelle Anbindung in Richtung Stuttgart und Ulm bietet.

Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

???????? ?????: 26120005 - 73101 Aichelberg

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.11.2028.

Endenergiebedarf beträgt 115.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ?????: 26120005 - 73101 Aichelberg

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Marcus Rippler

---

Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen

Tel.: +49 7161 - 60 673 0

E-Mail: goeppingen@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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