

Aalen / Hofen

# Sanierte Doppelhaushälfte mit lukrativer Ferienwohnung in unverbauter Ortsrandlage

????????? ??????????: 25151026



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

???? ??????: 719.000 EUR • ??????????: ca. 198 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.020 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

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

???????? ??????????: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

?? ??? ??????

???????? ??????????	25151026	????? ???????	719.000 EUR
????????????	ca. 198 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	8		MwSt.) des
????????????? ???	7		beurkundeten
????????????		????? ??????????????	Kaufpreises
????????????	3	????? ??????????????	2025
????? ??????????????	1971	????????	?????????, WC
?????? ??????????????	1 x ?????????????		?????????????,
	?????? ??????????????,		????????, ??????,
	1 x ???????		?????????????????
			?????????, ??????????

???????? ??????????: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ????????????	179.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	30.10.2035	???????????? ???????????????? ????????????	F
????? ????????????	?????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1971



???????? ?????????: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

?? ????????



???????? ?????????: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

?? ?????????





??????? ?????????: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

?? ????????



??????? ?????????: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

?? ????????



??????? ???????: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

?? ????????





??????? ???????? : 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

?? ????????



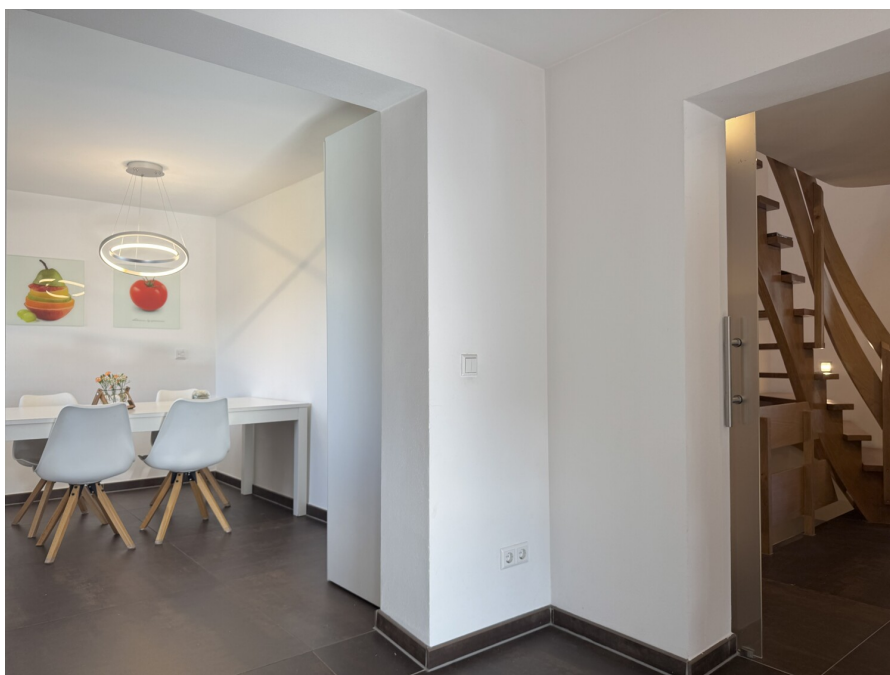
??????? ???????: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

?? ????????



??????? ???????? : 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

?? ????????





??????? ?????????: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

?? ????????



??????? ???????: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

?? ????????



??????? ???????? : 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

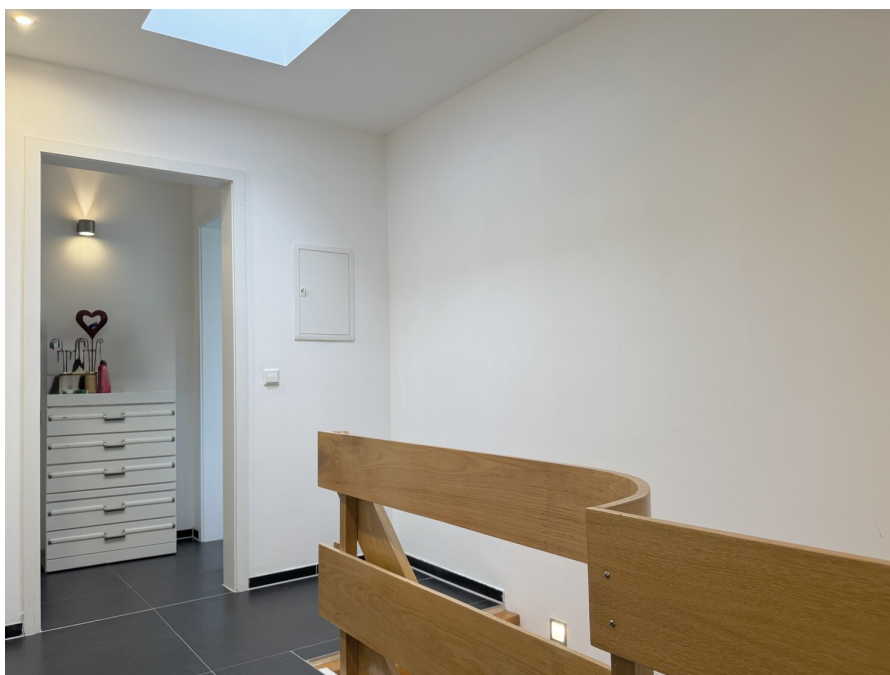
?? ????????





??????? ???????: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

?? ????????



??????? ???????: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

?? ????????



??????? ???????: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

?? ????????





??????? ???????: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

?? ????????



??????? ???????: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

?? ????????





??????? ???????: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

?? ????????



??????? ?????????: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

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

Sanierte Doppelhaushälfte mit lukrativer Ferienwohnung in unverbauter Ortsrandlage

Die zum Verkauf stehende Doppelhaushälfte wurde bereits 1971 baulich erweitert und im Jahr 2012 sowie 2014 grundlegend saniert. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 198 m<sup>2</sup> befindet sich das Haus, bestehend aus zwei separaten Wohnbereichen, auf einem etwa 1.020 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl als Familienwohnsitz als auch mit separatem Bereich für Gäste, als Ferienwohnung, für Mehrgenerationen oder die Nutzung als Homeoffice.

Das Haus erstreckt sich über mehrere Ebenen und umfasst insgesamt acht Zimmer, darunter sieben Schlafzimmer und drei Badezimmer. Die WCs sind teilweise separat auf den Wohnebenen integriert.

Aktuell wird das Haupthaus als Familienheim und der Einliegerbereich als lukrative Kapitalanlage an Feriengäste vermietet.

Eine weitere Besonderheit ist die Lage des Grundstücks, einerseits innerorts nahe der Kirche, andererseits direkt am Rand der ruhigen, ländlichen Natur mit unverbauter Sicht. Das Grundstück selbst, von dem das Haupthaus ausschließlich profitiert, ist sehr groß, eben und nicht einsehbar. Es gibt einen Pool, eine Terrasse und viel Wiesenfläche.

Die Ferienwohnung befindet sich auf der anderen Hausseite und verfügt dadurch nicht nur über ihre eigene, begrünte Terrassenfläche, sondern auch über einen separaten, ebenerdigen Eingang. Sie wurde 2014 saniert und stellt ihren Gästen 2 Schlafzimmer, eine Küche, ein innenliegendes Duschbad und einen Flur zur Verfügung.

Der 2012 umfassend sanierte Hauptwohnbereich des Hauses erstreckt sich über die oberen Geschosse und hält 2 Bäder, 5 Zimmer ein Wohnzimmer und eine Küche bereit.

Die hochwertige Einbauküche ist offen zum Essbereich gestaltet und bietet reichlich Platz. Während des Kochens und Essen wird man die Ruhe und den Ausblick in die Natur genießen - ob von innen oder von außen – der große Balkon mit einer Außentreppe direkt in den Garten ermöglicht ausreichend Optionen. Ein weiterer Balkon ist dem Elternschlafzimmer angegliedert. Besonders erwähnenswert ist die Innenraumgestaltung. Bad und Schlafzimmer gehen offen ineinander über, ferner ist in das Flachdach über dem Badezimmerbereich ein Oberlicht integriert und der Schlafbereich mit einer Klimaanlage ausgestattet.

Sollten Sie noch weiteren Wohnraum benötigen, so finden Sie eine großzügige Ausbaufäche auf der gleichen Wohnebene unter dem Satteldach.

Wenn Sie mehr erfahren möchten, treten Sie mit uns in Kontakt und halten Sie für eine Besichtigung Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit.

??????? ???????: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

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

- 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

??????? ???????: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

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

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.

??????? ???????: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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 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.

??????? ?????????: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

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

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

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

E-Mail: aalen@von-poll.com

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

---

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