

## Aalen

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

??????? ???????: 25151032



???? ??????: 335.000 EUR • ??????????: ca. 103 m<sup>2</sup> • ?????????: 3.5

??????? ?????????: 25151032 - 73434 Aalen

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

??????? ???????: 25151032 - 73434 Aalen

?? ??? ??????

???????? ?????????	25151032	????? ??????	335.000 EUR
???????????	ca. 103 m²	???????????	?????????
?????????	3.5	???????????	Käuferprovision
???????????	2		beträgt 3,57 % (inkl.
???????????			MwSt.) des
???????????	1		beurkundeten
????? ????????????	1997	?????????	Kaufpreises
?????? ????????????	1 x ????????????	?????????	???????
	?????? ????????????,	???????????	
	1 x ????????	?????????	WC ????????????,
			???????????

??????? ??????????: 25151032 - 73434 Aalen

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
???? ???????????	??????	??????	110.00 kWh/m²a
??????????? ??????????????? ??????? ??	19.11.2028	??????????? ???????????	D
???? ???????????	??????	??????????? ??????????? ??????????	1997
		???? ????????????? ????????? ?? ?? ??????????? ???????????????	



???????? ?????????: 25151032 - 73434 Aalen

?? ?????????



??????? ???????: 25151032 - 73434 Aalen

?? ????????





??????? ???????: 25151032 - 73434 Aalen

?? ????????



??????? ???????: 25151032 - 73434 Aalen

?? ????????





??????? ???????: 25151032 - 73434 Aalen

?? ????????



??????? ???????: 25151032 - 73434 Aalen

?? ????????





???????? ????????: 25151032 - 73434 Aalen

?? ????????



??????? ???????? : 25151032 - 73434 Aalen

?? ????????





??????? ???????: 25151032 - 73434 Aalen

?? ????????



??????? ???????: 25151032 - 73434 Aalen

?? ????????





??????? ???????: 25151032 - 73434 Aalen

?? ????????



??????? ?????????: 25151032 - 73434 Aalen

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

????????? ?????????? ?? ?????????? ?? ??????. ??? ? ?????????????????? ??????????  
????????????, ??? ?????????? ?? ??? ?????? ?? ??? ?????? ??? ?????????? ?? 1997,  
?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ??? ??? ??? ??????????????  
?????????????? ??????????????. ?? ????????? 103 ??. ?????? ?????????? ?? ??? ?????????,  
????????????? ?????? ??? ??? ?????????? ?????????? ????. ?? ?????????? ?????????? ?? ???  
????? ?????????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????, ?????? ??????????????  
? ?????????????????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?  
????????? ?????? ?????????? ??? ?????????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ????  
?????????????, ?????????????? ??? ??????????. ?????? ?????????? ?????????????? ??  
????????? ?? ?????? ???, ?????????????????? ??? ?????????? ??????????????. ?? ?????? ??????  
????? ?????????????????? ?????? ?????????? ?? ??????????. ? ?????????????????? ?????????? ??????  
????????????? ?????????????, ?? ??? ?????????? ?????????????????? ?????????? ?? ?????? ??????  
????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????????????? ?????? ??? ??????????. ??? ?? ??????,  
????? ?????????? ??? ??????????, ?????????????? ??????????. ?????????????? ?? ??????????  
?????, ?????????? ?????????? ??? ?? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ?????????? ???  
????????? ?? ?????????????? ??????. ??? ?????? ?????? ??? ?????????? ?????????? ??  
????????? ?????????????? ?? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????? ?????? ????  
??? ??? ?????????? ????. ?? ?????? ?????? ?????????? ?????????? ?????????, ??????????  
?????, ?????? ?????????, ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??????. ? ??????????  
????????????? – ?????? ?????? ??? – ?????????? ?? ?????? ?????????? ?????? ??????.  
????? ???? ?????????, ? ?????????? ?????????? ?????? ?????????? ??? – ???  
????????????????????? ??? ??? ?????????? ?? ?????? ??????????. ?? ?????? ?? ??? ??  
????????????? ?????????????????? ??????? ??????? ??????, ?????????????? laminate, ??????????  
????? ??? ?????? ??????????, ?????????????????? ??? ?????????? ??? ??????????  
????????????? ?? ??? ????. ?????????? ?????????????????? ?????????????????? ?????? ??????  
PVC, ??? ?????????????????? ?????????????? ?????????????? ??? ?????? ?????????? ??????. 8 cm  
????????????? ??????? ?????????? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ? ??????????  
????????? ?????????? ?????? ??? ?????????? ?????????? ?????? ?????? ??? ???  
?????????????????. ??? ?????? ?????????????? ?????????? ?????????. ??????? ??????  
????????????????? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????? ?????????????? ?????????? ??  
????????????? ??????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??????????????: ?? ??????????  
????????????????? ?????? ?? ?????????? ?????????? ?????? ??? ?????????????? ??????????  
????? ??????????????. ?? ?????? ?????????? ??????? ?????????? ?????????????? ?????? ???  
????????????? ?????????????? ?? ?? ?????????? ??? ?????????? ?????????????? – ?? ??????????????  
????? ?????????????? ?????? ??? ??????????????????. ? ?????? ?????? ?????????? ??????  
401,00 €, ? ?????? ?????????????? ??? 272,00 € ??? ?????????????? ?????? ??? 129,00 €

??? ?????????? ?????????, ????? ?????? ?? ?? ?????????????? ????? ??  
????????? ????? ?? ?????????? ????? ?????????????? ?????????? ??????????. ??????????? ??  
??? ?????? ?? ?????????? ?????????????? ??? ??? ??? ?????????? ??????????????  
????????????? ?? ?? ?????? ?????????? ?????????????? ?????????????????, ?? ?????????????  
?????? ??????????? ?? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ??? ??????????? ?? ??  
?????????????? ??? ??? ??? ??????, ?????????????????? ?? ?????????????????? ????? ???.

??????? ???????: 25151032 - 73434 Aalen

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

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

??????? ???????: 25151032 - 73434 Aalen

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

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.

??????? ?????????: 25151032 - 73434 Aalen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.11.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



??????? ???????: 25151032 - 73434 Aalen

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

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

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)