

Aalen / Ebnat

## Großes Einfamilienhaus – perfekt für Familien mit Platzbedarf & Homeoffice

VP azonosító: 25151038



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

VÉTELÁR: 624.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 204 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 464 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Áttekintés

VP azonosító	25151038
Hasznos lakótér	ca. 204 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálószobák	7
Fürdoszobák	2
Építés éve	2003
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	624.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 68 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló

VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	67.73 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	09.12.2035	Energiahatékonysági besorolás /	B
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	2003

VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Az ingatlan



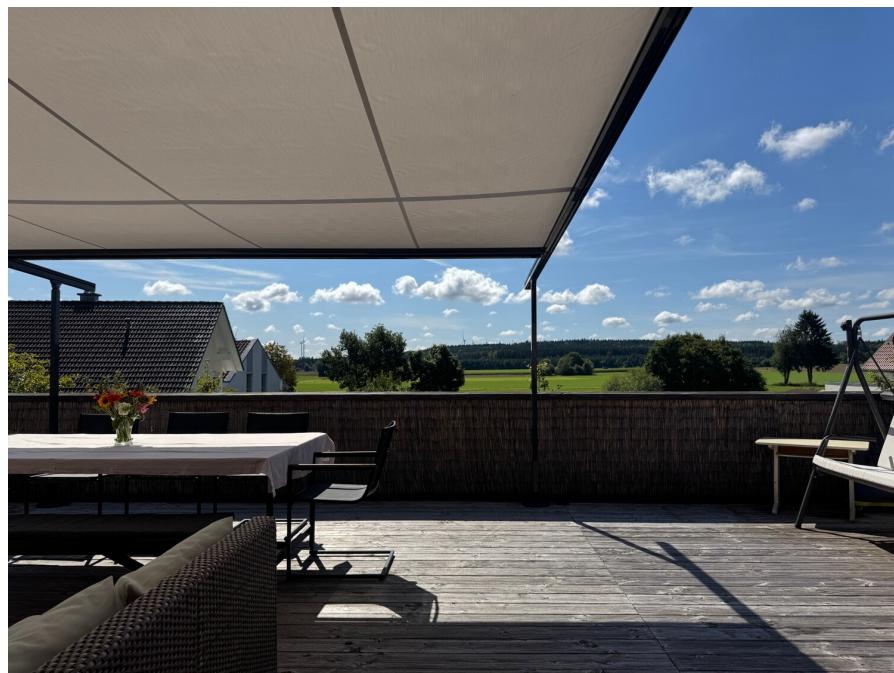
VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Az ingatlan



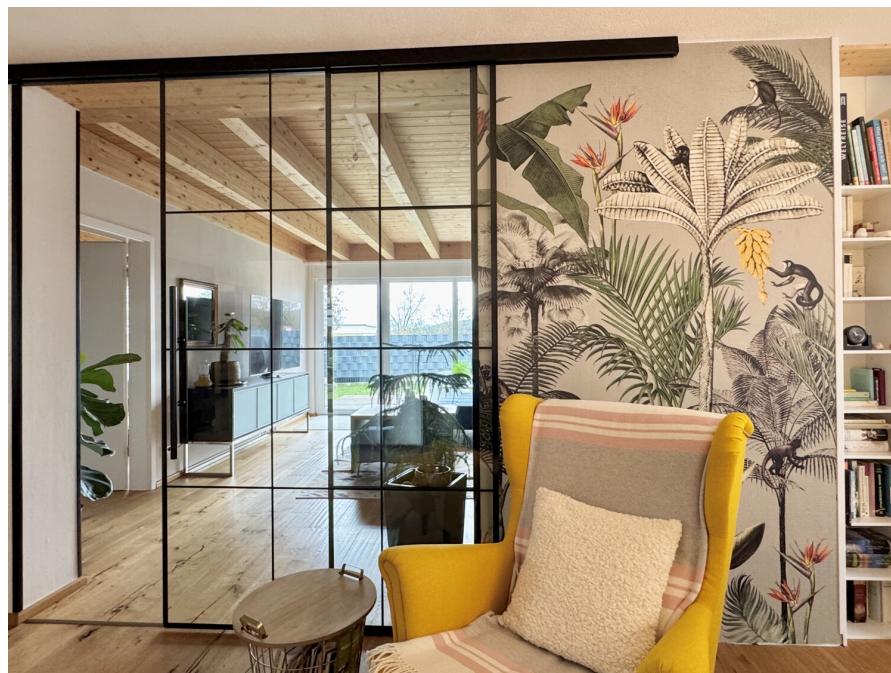
VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Az ingatlan



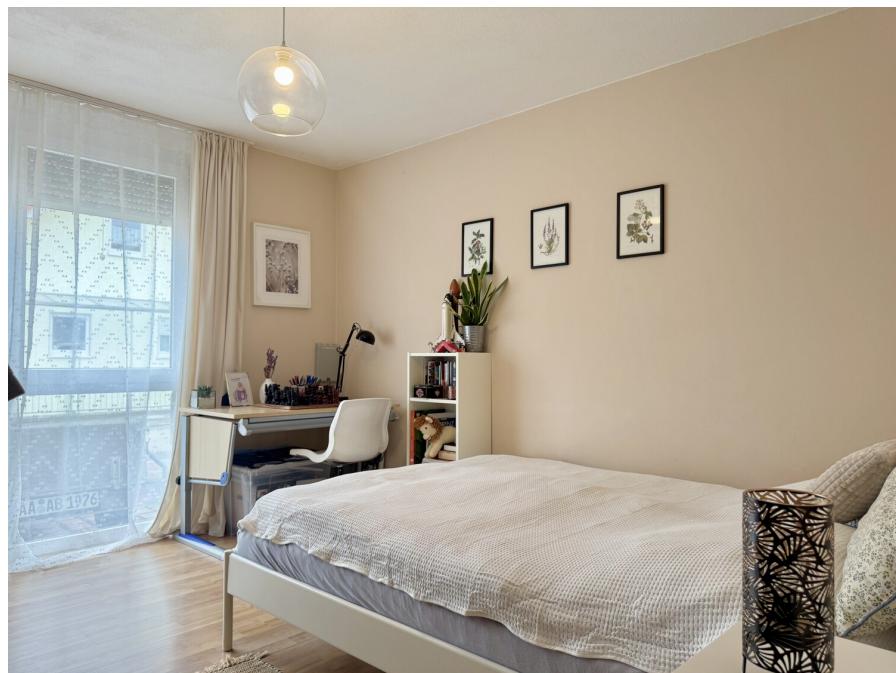
VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Az ingatlan



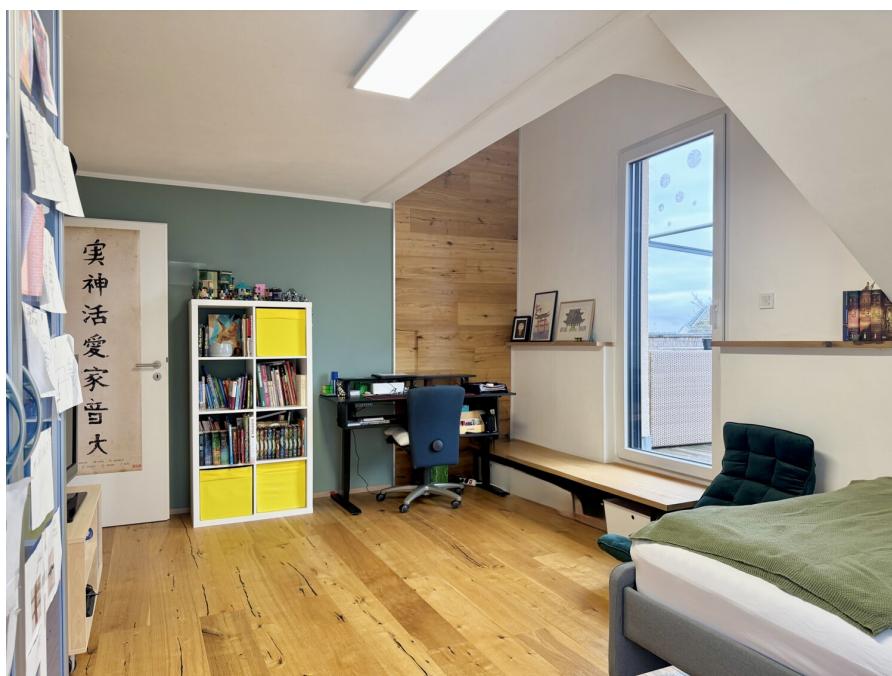
VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Az ingatlan



VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Az elso benyomás

Großzügliches Einfamilienhaus – perfekt für Familien mit Platzbedarf & Homeoffice

Dieses moderne, freistehende Einfamilienhaus mit ca. 204 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 68 m<sup>2</sup> Nutzfläche, auf einem ca. 464 m<sup>2</sup> großen, gepflegten Grundstück präsentiert sich als durchdachtes Zuhause für Familien mit besonders hohem Platzbedarf.

Die Immobilie wurde 2003 errichtet und seither regelmäßig und umfangreich modernisiert und umgebaut. Zu den wichtigsten Maßnahmen gehören die Wohnraumerweiterungen - der Aufbau des Daches (Gaube) im Jahr 2020 sowie ein großzügig gestalteter Anbau mit 3 Zimmern von 2016, der zudem über eine Fußbodenheizung und elektrische Lamellenjalousien verfügt und einen harmonischen Übergang ins Grüne bietet.

Das Raumkonzept überzeugt durch seine klare Struktur und Flexibilität. Insgesamt stehen Ihnen neun gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter sechs Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder auch als Raum für Homeoffice-Lösungen.

Das Haus empfängt Sie in einem Eingangsbereich, indem das Gäste-WC und der Garderobenbereich zu finden sind. Der offene Flur- und Treppenbereich, der alle Ebenen des Hauses miteinander verbindet, schließt sich an und führt zunächst in ein Schlafzimmer und das Duschbad sowie den Mittelpunkt des Hauses, den der große Koch-Ess-Bereich mit eleganter ALNO-Küche bildet. Familienleben und Geselligkeit lassen sich zweifelsohne regelmäßig integrieren. Im Essbereich selbst sorgt ein effizienter Kaminofen für angenehme Wärme und Gemütlichkeit.

Über große Glasschiebeelemente gelangt man in den Anbau, indem der Wohnbereich, das Elternschlafzimmer und ein Büraum untergebracht sind. Die sich anschließende Terrasse verbindet den Innenbereich mit dem Garten. Eine Feuerstelle stellt die hier hervorzuhebende Ergänzung dar.

Das Dachgeschoss überzeugt mit drei weiteren Zimmern, einem Abstellbereich und dem Familienbad samt Eckbadewanne, Doppelwaschplatz und WC.

Das Flachdach des Anbaus dient dieser Ebene als sonnige Dachterrasse. Es gibt eine große Markise und einen direkten Zugang in den Garten über eine Außentreppe.

Im Untergeschoss sind die Waschküche, ein Hobby-/Schlaf- oder/Gastrraum sowie Abstellflächen und die Haustechnik untergebracht. Zusätzlichen Stauraum hält das Gerätehäuschen im gepflegten Garten bereit. Des Weiteren gibt es eine Zisterne, deren

Wasser dem Außenbereich dient.

Fahrzeuge finden ihren Platz in der Garage und auf dem einen Außenstellplatz.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass dieses große und helle Einfamilienhaus durch seine hervorragende Pflege, großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und zahlreichen Rückzugs- und Arbeitsmöglichkeiten ideal für Familien ist, die viel Platz suchen – zum Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen.

Kommen Sie gerne mittels des Kontaktformulars auf uns zu und halten Sie für eine Besichtigung Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit.

VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Részletes felszereltség

- Haus sehr gepflegter Zustand, Wohnfläche ca. 204 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 68 m<sup>2</sup>
- Grundstück sehr gepflegt, 464 m<sup>2</sup>
- Glasfaser liegt bereits im Haus (ungenutzt)
- Garage, Stellplatz
- Zisterne für die Gartenbewässerung 4.630 l, durch Versickerung selbstleerend
- Gerätehäuschen
- Terrasse im Garten
- Dachterrasse, Markise (Steuerung über Fernbedienung)
- Parkett
- Wärme- und Trittschalldämmung der Räume im EG und DG
- Laminat
- Fliesen
- Wände verputzt, tapeziert
- 1 Gäste-WC im EG
- 1 Duschbad im EG (WC- Anschluß vorhanden)
- 1 Badezimmer, Eckbadewanne, Doppelwaschtisch, WC
- ALNO - Küche
- Fenster aus Kunststoff, 2-fach isolierverglast, im Anbau 3 -fach
- Rollläden und elektrisch steuerbare Lamellenjalousien
- Hauseingangstür mit Mehrfachverriegelung
- Waschküche
- Werkstatt
- Hobbyraum
- Dämmung der Fassade und im bewohnten Dachgeschossbereich, die Dachschrägen
- Dach im unausgebauten Dachspitz ist ein Kaltdach
  
- Solar, 6 Kollektoren mit je 2,61 m<sup>2</sup> Bruttokollektorfläche zur Unterstützung für Heizung/Warmwasserbereitung, Pufferspeicher 1000 l
- Gaszentralheizung
- Fußbodenheizung im Anbau
- Schwedenofen

**VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat**

## Minden a helyszínról

Der Aalener Stadtteil Ebnat liegt auf der Hochfläche des Härtsfeldes und bietet ruhiges, naturnahes Wohnen in rund 610 m Höhe. Der Ort verfügt über eine gute Grundversorgung u. a. mit Dorfladen, Bäckerei, Metzgerei sowie größere lokale Dienstleister und eine familienfreundliche Infrastruktur mit Kindergarten und Grundschule. Die Verkehrsanbindung ist regional und überregional ausgezeichnet. Durch Busverbindungen ist Ebnat an Aalen und die umliegenden Gemeinden angebunden. Direkt an Ebnat vorbei verläuft eine Ortsumfahrung. Diese verbindet Ebnat mit dem Straßennetz zur A7 („Aalen-Süd/Oberkochen“). Die Kombination aus dörflichem Charakter, aktiven Vereinen und schneller Erreichbarkeit der Stadt Aalen oder Oberkochen macht Ebnat zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Pendler und Naturliebhaber.

VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 67.73 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

VP azonosító: 25151038 - 73432 Aalen / Ebnat

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12, 73430 Aalen  
Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0  
E-Mail: [aalen@von-poll.com](mailto:aalen@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához*

---

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