

Aalen

3 lakóegységgel rendelkező társasház, a városközpont közelében, Aalen/Hüttfeld

VP azonosító: 25151022



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 629.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 275 m² • SZOBÁK: 12 • FÖLDTERÜLET: 942 m²

VP azonosító: 25151022 - 73430 Aalen

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

VP azonosító: 25151022 - 73430 Aalen

Áttekintés

VP azonosító	25151022
Hasznos lakótér	ca. 275 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	12
Hálósobák	6
Fürdoszobák	3
Építés éve	1965
Parkolási lehetőségek	3 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	629.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25151022 - 73430 Aalen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.04.2032
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	138.73 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966

VP azonosító: 25151022 - 73430 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151022 - 73430 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151022 - 73430 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151022 - 73430 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151022 - 73430 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151022 - 73430 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151022 - 73430 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151022 - 73430 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151022 - 73430 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151022 - 73430 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151022 - 73430 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151022 - 73430 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151022 - 73430 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151022 - 73430 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151022 - 73430 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151022 - 73430 Aalen

Az első benyomás

3 apartmanos többlakásos ház Aalen/Hüttfeld városközpontjához közel. Ez a jól karbantartott, körülbelül 275 m² lakóterületű többlakásos ház tágas teret kínál egy tágas, 942 m²-es telken. Az 1966-ban épült épület kiváló állapotban van, és különösen alkalmas nagyobb családok, többgenerációs együttélés, vagy egy fedél alatti lakás és bérlet kombinálására. Lépcsős bejárat vezet a házba, ahol világos szobák és színvonalas kivitelezés várja a vendégeket. Minden apartman a közös lépcsőházon keresztül közelíthető meg. A földszinten (jelenleg bérbe adva) és az emeleten (jelenleg üresen) található 4 szobás apartmanok különösen kényelmesek. Minden apartmanhoz külön étkező tartozik a konyha mellett, amely egy a ház két oldalára nyúló erkélyre nyílik. Délnyugati fekvésének köszönhetően a lakók ezen az erkélyen rengeteg fényt és napsütést élvezhetnek. Ez a vonzó kültéri tér a nappaliból és az egyik hálószobából is megközelíthető. A két apartman további különlegessége a különálló fürdőszoba és WC. Minden szoba természetes fénnel rendelkezik. A legfelső emeleten található, kiadott, 3 szobás lakáshoz zuhanyzós fürdőszoba tartozik. A ház teljes pincével rendelkezik. A szokásos háztartási helyiségek – mosókonyha, tárolók és muszaki helyiségek – mellett található egy futópad, szonyegpadlós, az emeletiekkel megegyező ablakkal rendelkező helyiség is, amely korábban irodaként szolgált. A környező zöldövezetre nyíló kilátás különösen érdekes. Az alagsori helyiségekből külön bejárat vezet közvetlenül a tágas kertbe, amely változatos felhasználási lehetőségeket kínál. Két elektromos árammal és elektromos kapunyitókkal felszerelt garázs, valamint egy további kültéri parkolóhely bőséges helyet biztosít a járművek és a látogatók számára. A gondozott kert, a folyamatos gyeppel és az érett fákkal, nyugodt menedéket kínál. Az olyan átgondolt részletek, mint a kaputelefon, az egyes lakásokhoz külön méreőórák és az épület muszaki rendszerei fokozzák a ház összehatását. Mind az elrendezés, mind a jellemzők sokoldalú lehetőségeket kínálnak a különböző életstílusokhoz. Azoknak a leendő vásárlóknak, akik tágas és jól karbantartott, fejlesztési potenciállal rendelkező házat keresnek, javasoljuk, hogy egyeztessenek időpontot a megtekintésre, hogy személyesen is megtekinthessék az ingatlant. Várjuk jelentkezését. Kérjük, a megtekintésre készítse elő a finanszírozási visszaigazolását.

VP azonosító: 25151022 - 73430 Aalen

Részletes felszereltség

MODERNISIERUNGEN:

2025 DG Badfenster, Kupferdachrinnen; WC, Türzarge Bad OG

2024 Sanierung Abwasserkanal

2016 Öl-Brenner

2011 Zählerschrank

1999 Dachfenster, Bad DG, Böden

1997 Bad OG, Teildämmung außen, Nebeneingangstür

1996 Türsprechanlage, Bad EG Badewanne und Duschtasse

1995 Balkongeländer

1988 Fenster

1987 Heizkessel, Solar, Wasserenthärtungs - Anlage, Teilaußendämmung

AUSSTATTUNG:

2 Garagen mit Strom und elektrischem Torantrieb, Stellplätze

Stufen zum Hauseingangsbereich

Öl - Erdtank, Gasanschluss vorhanden

Wasserenthärtungsanlage (Ionentauscher)

Solaranlage für Warmwasser

Viessmann Heizkessel mit Warmwasserspeicher 500 ltr.,

Öl-Brenner Weishaupt

Strom 2-adrig

1 Küche (OG)

Kunststofffenster doppelt isolierverglast, Rollläden

2 große Balkone mit Edelstahlgeländer und Alubrüstung, Markise

vollunterkellert: Raum mit WC, Waschbecken, Heizung (Werkstatt), Raum mit Teppich und Heizung (Büro), Waschküche, Abstell- und Technikräume, separater Zugang in den Garten

Dachrinnen Kupfer

neuer Abwasserkanal vom Haus zum städtischen Anschluss

teilweise Außendämmung, teilweise Innendämmung

Strom, Wasser, Heizung für jede Wohnung getrennt abrechenbar

Türsprechanlage

VP azonosító: 25151022 - 73430 Aalen

Minden a helyszínról

Dieses Dreifamilienhaus befindet sich in einem der bevorzugtesten Wohngebiete Aalens, dem Hüttfeld, von dem aus Sie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sporthallen, Reitanlagen, Fußballplätze, Parkanlagen, Waldwege, die Fachhochschule 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.

VP azonosító: 25151022 - 73430 Aalen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.4.2032.

Endenergiebedarf beträgt 138.73 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

VP azonosító: 25151022 - 73430 Aalen

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com