

Aalen / Hofen

Felújított ikerház vonzó nyaralóapartmannal, akadálymentes helyen, a város szélén

VP azonosító: 25151026



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 719.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 198 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.020 m²

VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

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

VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Áttekintés

VP azonosító	25151026
Hasznos lakótér	ca. 198 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálósobák	7
Fürdoszobák	3
Építés éve	1971
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	719.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.10.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	179.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971

VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Az ingatlan



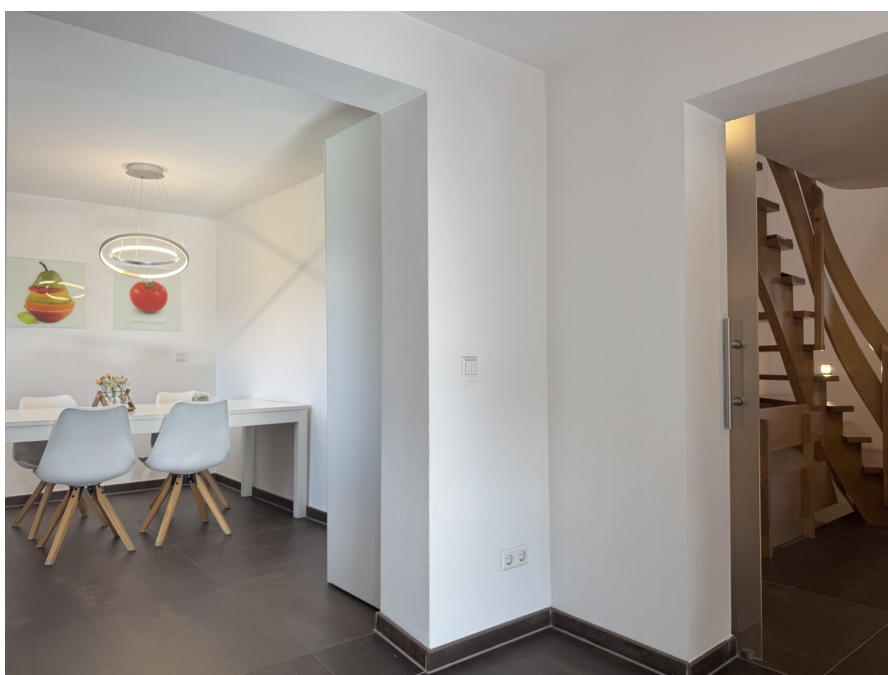
VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Az ingatlan



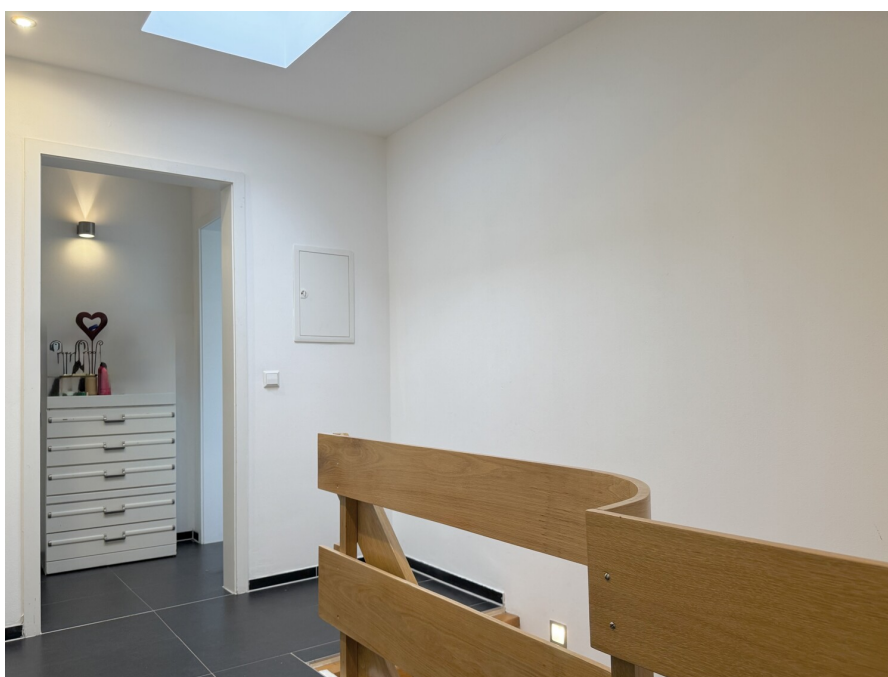
VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Az első benyomás

Felújított ikerház jövedelmező nyaralóapartmannal, érintetlen környezetben, a város szélén. Az eladó ikerházat eredetileg 1971-ben bővítették, majd 2012-ben és 2014-ben átfogó felújításon esett át. A nagyjából 198 m²-es tágas lakóterülettel rendelkező ház két különálló lakótérrel rendelkezik, egy körülbelül 1020 m²-es telken fekszik, és számos felhasználási lehetőséget kínál – családi házként, külön vendégrésszel, nyaralóapartmanként, több generáció számára, vagy dolgozószobaként. A ház több szinten terül el, és összesen nyolc szobát foglal magában, köztük hét hálószobát és három fürdőszobát. Néhány WC külön található a lakószinteken. Jelenleg a foház családi házként működik, míg a különálló apartmant jövedelmező befektetésként adják bérbe nyaralóknak. További különlegessége az ingatlan elhelyezkedése: egyrészt a városon belüli templom közelében, másrészt közvetlenül egy csendes, vidéki környezet szélén, akadálytalan kilátással. Maga az ingatlan, amelyből a foház kizárólagosan kiveszi a részét, nagyon nagy, sík és privát. Medencével, terasszal és bőséges gyepterülettel rendelkezik. A nyaralóapartman a ház másik oldalán található, így nemcsak saját, parkosított terasszal, hanem külön, földszinti bejárattal is rendelkezik. A 2014-ben felújított nyaraló két hálószobával, egy konyhával, egy belső zuhanyzóval és egy eloszobával várja a vendégeket. A 2012-ben teljes körűen felújított ház fő nappalija a felső emeletekre nyúlik, és két fürdőszobát, öt hálószobát, egy nappalit és egy konyhát foglal magában. A kiváló minőségű, beépített konyha nyitott az étkezőre, és rengeteg helyet kínál. Főzés és étkezés közben élvezheti a nyugalmat és a természet látványát – akár belülről, akár kívülről –, a nagy erkély, amelyről egy külső lépcső vezet közvetlenül a kertbe, rengeteg lehetőséget kínál. A fő hálószobához egy másik erkély is csatlakozik. A belsőépítészet különösen figyelemre méltó. A fürdőszoba és a hálószoba zökkenőmentesen folyik egymásba; a fürdőszoba feletti lapostetőbe egy tetőablak van integrálva, a hálószoba pedig légkondicionálóval van felszerelve. Amennyiben további lakótérre lenne szüksége, a ferde tető alatt, ugyanazon a szinten tágas bővítési területet talál. Ha többet szeretne megtudni, kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot, és készítse elő a finanszírozási visszaigazolását a megtekintéshez.

VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Részletes felszereltség

- Grundstück ca. 1020 m²
- 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

VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 179.20 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

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