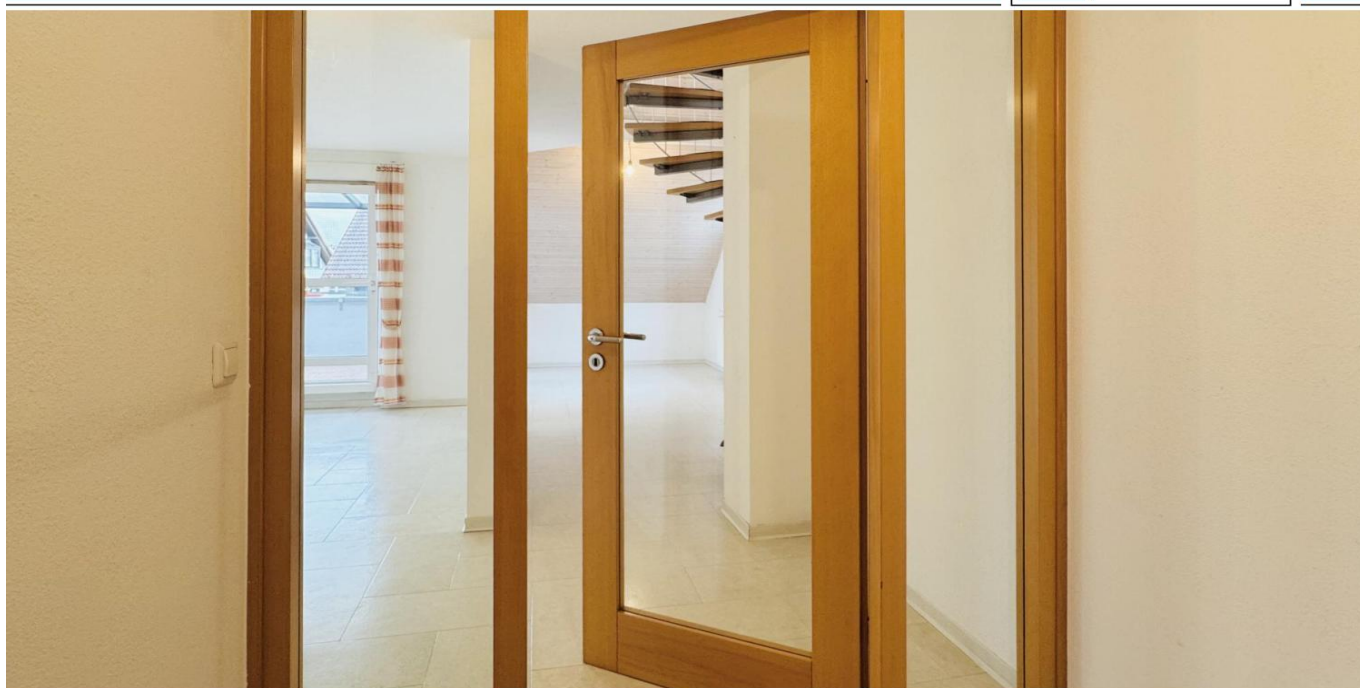


Aalen

Maisonette apartman erkéllyel és garázzsal

VP azonosító: 25151032



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 319.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 99 m² • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 25151032 - 73434 Aalen

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

VP azonosító: 25151032 - 73434 Aalen

Áttekintés

VP azonosító	25151032
Hasznos lakótér	ca. 99 m ²
Szobák	3.5
Hálósobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	1997
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	319.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2026
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Erkély

VP azonosító: 25151032 - 73434 Aalen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	19.11.2028
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	110.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1997

VP azonosító: 25151032 - 73434 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151032 - 73434 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151032 - 73434 Aalen

Az ingatlan



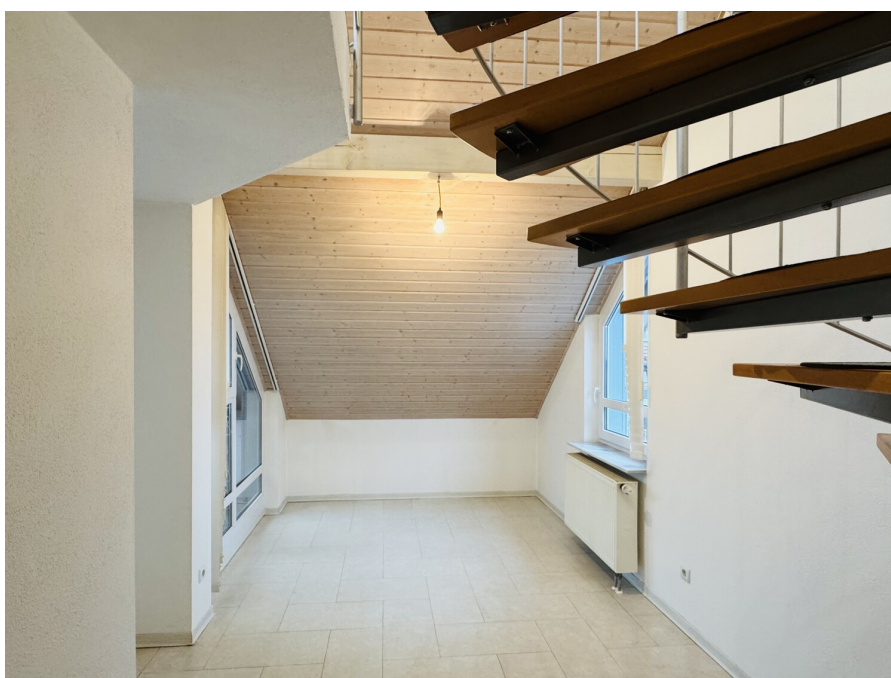
VP azonosító: 25151032 - 73434 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151032 - 73434 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151032 - 73434 Aalen

Az ingatlan



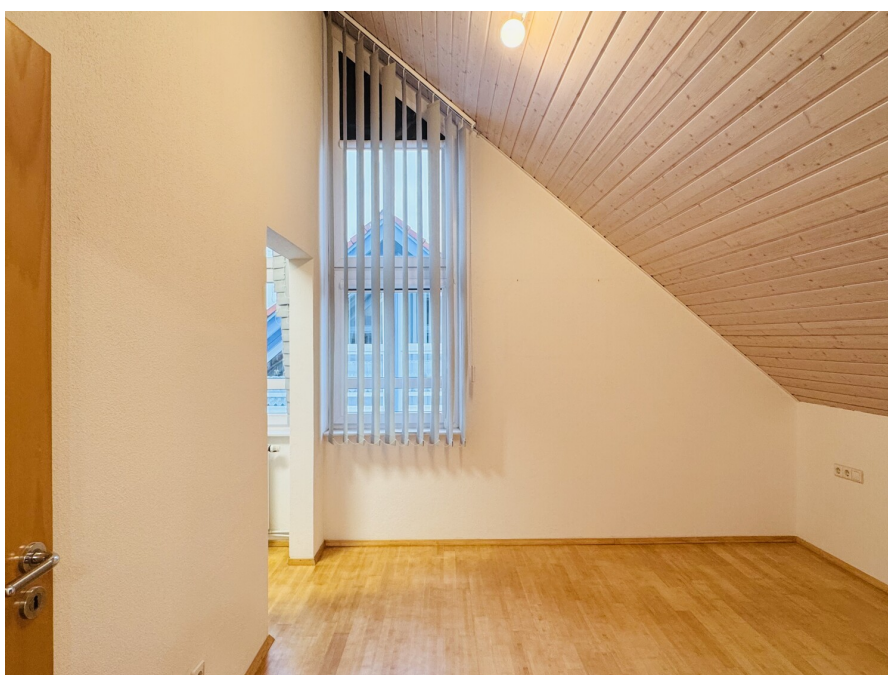
VP azonosító: 25151032 - 73434 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151032 - 73434 Aalen

Az ingatlan



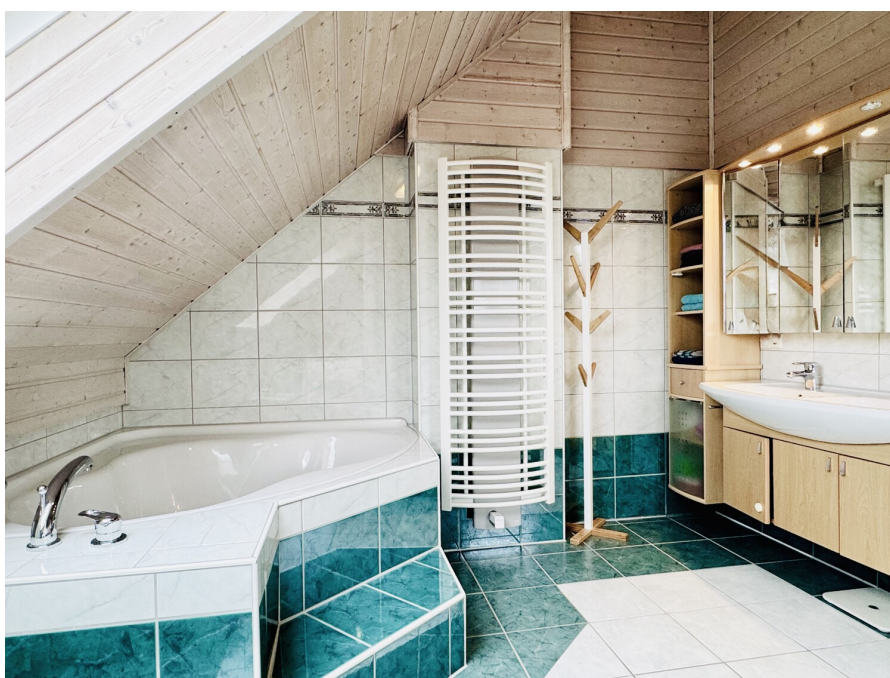
VP azonosító: 25151032 - 73434 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151032 - 73434 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151032 - 73434 Aalen

Az ingatlan



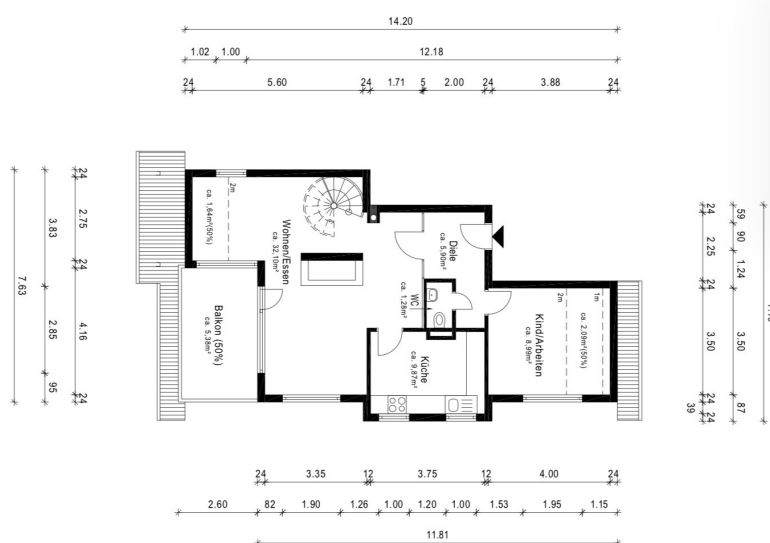
VP azonosító: 25151032 - 73434 Aalen

Az ingatlan



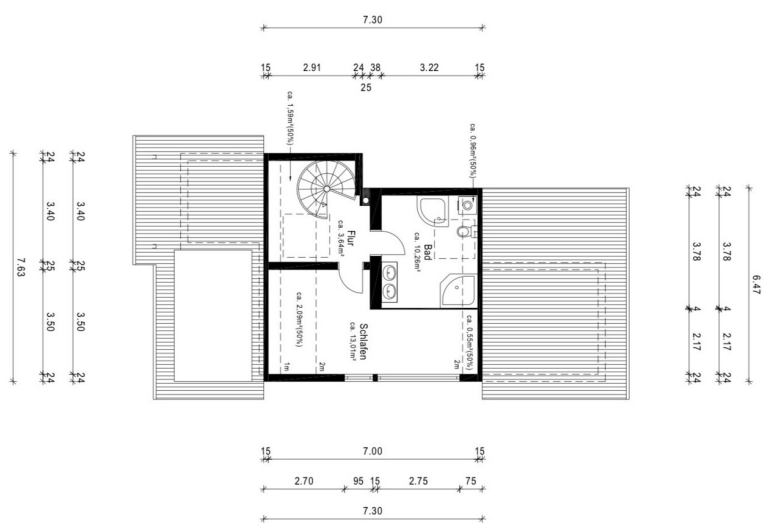
VP azonosító: 25151032 - 73434 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151032 - 73434 Aalen

Az ingatlan



VP azonosító: 25151032 - 73434 Aalen

Az első benyomás

Maisonette apartman erkéllyel és garázzsal. Ez a jól karbantartott maisonette apartman egy hatlakásos épületben található, 1997-ben épült, tágas elrendezésével és számos átgondolt részletével lenyugózo. A két szinten elosztott, körülbelül 103 m²-es lakótérrel bőséges teret kínál a különböző életstílusok számára. Az ingatlan egy csendes lakóövezetben található, és ideális párok, kis családok vagy szakemberek számára, akik értékelik a minőségi lakókörnyezetet. A világos elosztóba melegen fogadja Önt, és a nyitott terü nappaliba, étkezőbe és konyhába vezet. A nagy ablakok természetes fénnel árasztják el a helyiséget, hívogató légkört teremtve. A helyiségek világosan elkülönültek, mégis nyitott kialakításúak. A beépített konyha különösen vonzó, sokoldalú térelválasztóval, reggelizőpult formájában, amely további tárolóhelyet és ülohelyeket biztosít. A nappaliból a háromoldalas, fedett erkélyre lehet kijutni. Elektromos napellenzovel felszerelve, védelmet nyújt az időjárás viszontagságai ellen, és tökéletes a szabadtéri pihenéshez. A maisonette felső szintjén található a tágas hálószoba különálló gardróboszobával, amely bőséges helyet kínál a ruhatárnak. A tágas fürdoszobában sarokkád, külön zuhanyzó, dupla mosdó, WC és mosógép-csatlakozás található. A vendégmosdó – természetes fény nélkül – kényelmesen, a bejáratnál található. A tetőablaknak köszönhetően a galéria is hasznos teret biztosít – jelenleg munkaterületként használják. A lakásban a padlóburkolat a meleg parafa, a tartós laminált padló, a klasszikus parketta és az ízléses csempék között váltakozik, egyedi és hívogató hangulatot teremtve minden helyiségben. További jellemzők a dupla üvegezésű PVC ablakok, amelyek kiváló szigetelést és kellemes beltéri klímát biztosítanak. A 8 cm-es külső szigetelés tovább növeli az energiahatékonyságot. Az épületen belüli vonzó sarokelhelyezkedés rengeteg természetes fényt és privát szférát biztosít. Az alagsorban saját tárolóhelyiség áll rendelkezésre. Van egy közös mosókonyha szárítógéppel és egy külön bejáratú rendelkező kerékpártároló is. A járműről gondoskodunk: A lakáshoz tartozik egy elektromos kapunyitóval ellátott garázs és egy mellette lévő kültéri parkolóhely. A garázs további tárolóhelyet is kínál, és közvetlenül a pincéhez kapcsolódik. Nincs lift – a lakás a lépcsőházon keresztül közelíthető meg. A havi rezsi 401,00 euró, amelyből 272,00 euró az üzemeltetési költség, 129,00 euró pedig a tartalékalap. Gyozdjon meg saját szemével az ingatlan elonyeirol egy személyes megtekintés során. Kérjük, adja meg elérhetőségeit és hitelképességének igazolását általános finanszírozási visszaigazolás formájában. A lakás rövid időn belül kiköltözheto, és arra vár, hogy új otthonává alakítsa. Várjuk jelentkezését.

VP azonosító: 25151032 - 73434 Aalen

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25151032 - 73434 Aalen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25151032 - 73434 Aalen

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.11.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25151032 - 73434 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