Aalen

# 3-Familienhaus auf großem Eckgrundstück mit Gartenhaus und Doppelgarage, Aalen/Hüttfeld

***VP azonosító: 25151019***

**VÉTELÁR:** 525.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 209 $m^2$ • **SZOBÁK:** 8 • **FÖLDTERÜLET:** 769 $m^2$

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**


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

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 25151019 |
| Hasznos lakótér | ca. 209 m² |
| Teto formája | Nyeregteto |
| Szobák | 8 |
| Hálószobák | 5 |
| FÜRDOSZOBÁK | 3 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1961 |
| PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK | 2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 525.000 EUR |
| Jutalék | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernizálás / Felújítás | 2020 |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 130 m² |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 28.07.2035 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 240.17 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | G |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1961 |

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**

# Az elso benyomás

3-Familienhaus auf großem Eckgrundstück mit Gartenhaus und Doppelgarage, Aalen/Hüttfeld

Ein großzügiges, gepflegtes Eckgrundstück mit ca. 769 m², eine Doppelgarage und ein 3-Familienhaus freuen sich auf einen neuen Eigentümer, der mit Modernisierungslust ein schönes Zuhause für bis zu 3 Familien oder Mehrgenerationen entstehen lassen möchte. Es handelt sich um ein Anwesen, das das Versprechen von Raum und Gestaltungsfreiheit souverän einlöst und bietet anspruchsvollen Käufern auf ca. 209 m² Wohnfläche zahlreiche Möglichkeiten zur Individualisierung. Die Nutzfläche hält ca. 130 m² bereit.

Jede der 3 Wohnungen ist über ein gemeinschaftliches Treppenhaus zugänglich und verfügt über eine Terrasse oder einen Balkon in südlicher bzw. südwestlicher Ausrichtung mit Blick über das grüne Umfeld. Der Wohn- Essbereich ist jeweils großzügig gestaltet, die Bäder verfügen über Tageslicht, die Küchen sind möbliert. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss gibt es je 2 Schlafzimmer, dem einen Schlafzimmer der Dachgeschosswohnung ist hingegen ein Ankleidebereich angegliedert. Zahlreiche Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und eröffnen einen harmonischen Blick zum liebevoll angelegten Garten samt charmantem Gartenhaus und (überdachten) Sitzbereichen.
Das Gartengrundstück selbst ist eben, es gibt viel Rasenfläche und Sitzgelegenheiten. Somit laden diese Außenbereiche ein, Entschleunigung neu zu entdecken.
Das Haus ist vollständig unterkellert (mit separatem und überdachten Zugang in den Garten), in baujahrestypischer Erscheinung und in einer funktionalen Bauweise errichtet. Hierdurch ist es in verschiedenen Bereichen rasch anpassbar an moderne Standards. Mit Blick auf die Nachhaltigkeit und Ihre individuellen Ansprüche dürfen Sie für sämtliche Geschosse einen Sanierungsbedarf einkalkulieren – eine Gelegenheit, eigene Wohnträume zu verwirklichen. Das Haus mit seinem beachtlichen Platzangebot und der durchdachten Infrastruktur bildet eine wertbeständige Basis sowohl für Mehrgenerationenkonzepte als auch für exklusive Kapitalverteilung.
Erleben Sie ein Anwesen, das Authentizität und Aufbruchstimmung vereint. Sie werden das Potenzial dieser Immobilie spüren – und den Wunsch entwickeln, sie mit Ihrer Persönlichkeit zu prägen. Vereinbaren Sie jetzt Ihren privaten Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich vor Ort von den außergewöhnlichen Möglichkeiten, die dieses Objekt im begehrten Hüttfeld für Sie bereithält. Bitte halten Sie hierzu Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit.

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**

# Részletes felszereltség

- großes Eckgrundstück in ruhigerer Lage im Hüttfeld
- Gartenhaus mit überdachtem Sitzbereich
- überdachte Terrassenfläche
- vollunterkellertes Haus mit 3 Wohnungen und sanierter Doppelgarage, Außenstellplätze
- separater Kelleraufgang in Garten - überdacht
- EG: 3-Zimmerwohnung, Strom 3-adrig, Öl-Kachelofen und Warmwasserboiler, Terrassenfläche
- OG: 3-Zimmerwohnung, Strom 2-adrig, Gastherme, Kachelofen stillgelegt, Bad und WC getrennt, Balkon
- DG: 2-Zimmerwohnung, Strom 2-adrig, Ölofen, Balkon
- Dach: Rollisolisolierung
- Fliesen, Laminat, PVC, Kork, Putz, Tapete
- Rollläden an großen Fensterflächen elektrisch, Fliegenschutz an verschiedenen Fenstern
- Sanierungsbedarf in den Geschossen

**VP azonosító: 25151019 - 73430 Aalen**

# Minden a helyszínrol

Dieses Dreifamilienhaus befindet sich in einem der bevorzugtesten Wohngebiete Aalens, dem Hüttfeld, von dem aus Sie Spielplätze, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- oder die Kletterhalle, eine Reitanlage, 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: 25151019 - 73430 Aalen**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.7.2035.
Endenergiebedarf beträgt 240.17 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregisterauszugs, 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: 25151019 - 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