

Aalen

Edificio residenziale con 3 unità abitative, vicino al centro città, Aalen/Hüttfeld

Codice oggetto: 25151022



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 629.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 275 m² • VANI: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 942 m²

Codice oggetto: 25151022 - 73430 Aalen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25151022 - 73430 Aalen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25151022
Superficie netta	ca. 275 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	12
Camere da letto	6
Bagni	3
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	629.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25151022 - 73430 Aalen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	05.04.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	138.73 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1966

Codice oggetto: 25151022 - 73430 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151022 - 73430 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151022 - 73430 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151022 - 73430 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151022 - 73430 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151022 - 73430 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151022 - 73430 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151022 - 73430 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151022 - 73430 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151022 - 73430 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151022 - 73430 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151022 - 73430 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151022 - 73430 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151022 - 73430 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151022 - 73430 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151022 - 73430 Aalen

Una prima impressione

Casa plurifamiliare con 3 appartamenti, vicino al centro città di Aalen/Hüttfeld. Questa casa plurifamiliare ben tenuta, con circa 275 m² di superficie abitabile, offre ampi spazi su un ampio terreno di 942 m². Completata nel 1966, l'edificio è in ottime condizioni ed è particolarmente adatta a famiglie numerose, famiglie con più generazioni o per combinare vita e affitto sotto lo stesso tetto. Un ingresso a gradini conduce all'abitazione, dove vi attendono ambienti luminosi e finiture di alta qualità. Ogni appartamento è accessibile tramite la scala comune. Gli appartamenti di 4 locali al piano terra (attualmente affittati) e al piano superiore (attualmente liberi) sono particolarmente confortevoli. Ogni appartamento dispone di una sala da pranzo separata adiacente alla cucina, che si apre su un balcone che si estende su due lati della casa. Grazie all'orientamento a sud-ovest, i residenti possono godere di molta luce e sole su questo balcone. Questo attraente spazio esterno è accessibile anche dal soggiorno e da una delle camere da letto. Un'altra particolarità di questi due appartamenti è il bagno e la toilette separati. Tutte le stanze sono illuminate da luce naturale. L'appartamento di tre locali in affitto all'ultimo piano dispone di un bagno con doccia. La casa dispone di un seminterrato completo. Oltre ai consueti locali di servizio – lavanderia, ripostigli e locali tecnici – c'è un locale riscaldato con moquette e una finestra identica a quelli dei piani superiori, che in precedenza era adibito a ufficio. La vista sul verde circostante è un punto di forza particolare. Un ingresso separato conduce direttamente dai locali del seminterrato all'ampio giardino, che offre molteplici utilizzi. Due garage con elettricità e apertura elettrica, oltre a un ulteriore posto auto esterno, offrono ampio spazio per veicoli e visitatori. Il giardino ben curato, con i suoi prati continui e alberi secolari, offre un rifugio tranquillo. Dettagli curati come il citofono, i contatori elettrici separati per ogni appartamento e gli impianti tecnici dell'edificio esaltano il fascino generale di questa casa. Sia la disposizione che le caratteristiche offrono opzioni versatili per diversi stili di vita. Per i potenziali acquirenti che cercano una casa spaziosa e ben tenuta con potenziale di sviluppo, consigliamo di prenotare una visita per vedere di persona la proprietà. Non vediamo l'ora di sentirvi. Si prega di tenere a portata di mano la conferma del finanziamento per la visione.

Codice oggetto: 25151022 - 73430 Aalen

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25151022 - 73430 Aalen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25151022 - 73430 Aalen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25151022 - 73430 Aalen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

E-Mail: aalen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com