

Aalen / Hofen

Casa bifamiliare ristrutturata con grazioso appartamento per le vacanze in posizione libera alla periferia della città

Codice oggetto: 25151026



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 719.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 198 m² • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.020 m²

Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

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

Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25151026
Superficie netta	ca. 198 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	7
Bagni	3
Anno di costruzione	1971
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	719.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	30.10.2035
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	179.20 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1971

Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La proprietà



Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La proprietà



Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La proprietà



Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La proprietà



Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La proprietà



Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La proprietà



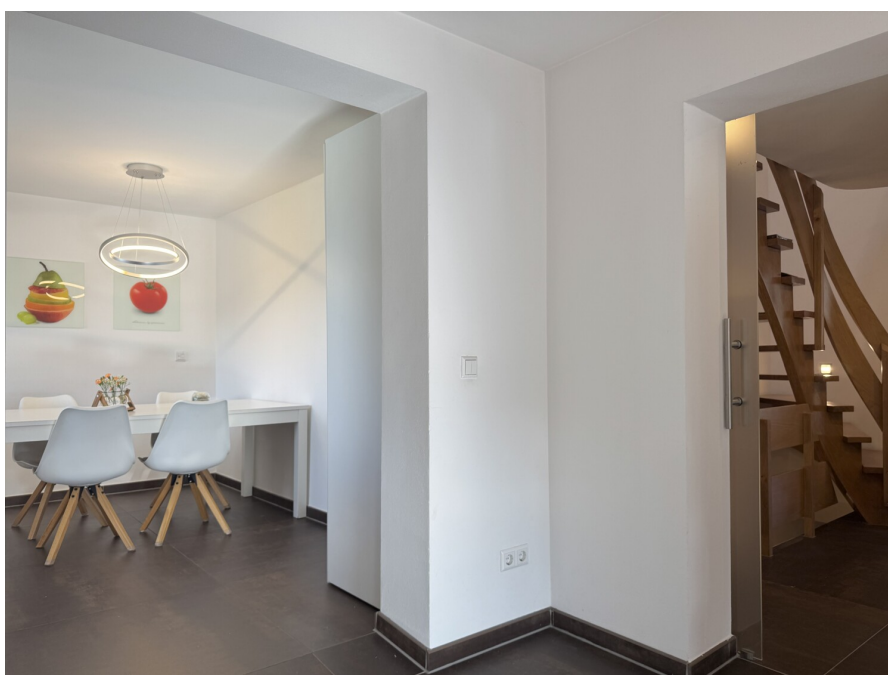
Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La proprietà



Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La proprietà



Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La proprietà



Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La proprietà



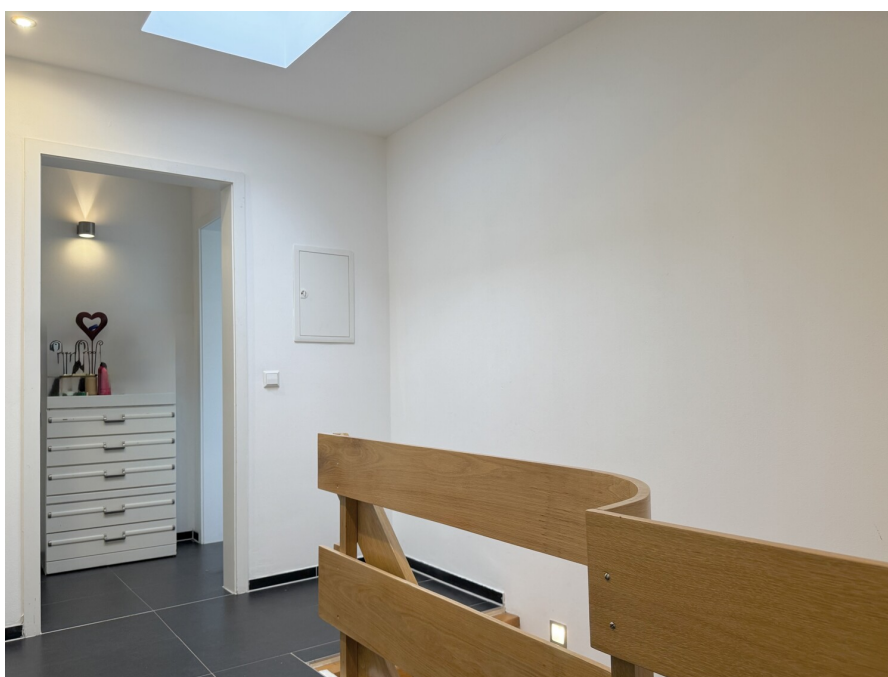
Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La proprietà



Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La proprietà



Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La proprietà



Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La proprietà



Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La proprietà



Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La proprietà



Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

La proprietà



Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Una prima impressione

Casa bifamiliare ristrutturata con redditizio appartamento per le vacanze in posizione incontaminata ai margini della città. La casa bifamiliare in vendita è stata originariamente ampliata nel 1971 e sottoposta a importanti lavori di ristrutturazione nel 2012 e nel 2014. Con un'ampia superficie abitabile di circa 198 m², la casa, composta da due zone giorno separate, sorge su un terreno di circa 1.020 m² e offre una varietà di utilizzi: come casa di famiglia, con una zona ospiti separata, come appartamento per le vacanze, per una vita multigenerazionale o come ufficio. La casa si estende su diversi livelli e comprende un totale di otto locali, di cui sette camere da letto e tre bagni. Alcuni dei servizi igienici si trovano separatamente ai piani abitativi. Attualmente, la casa principale è utilizzata come casa di famiglia, mentre l'appartamento separato viene affittato ai turisti come investimento redditizio. Un'altra particolarità è la posizione della proprietà: da un lato, vicino alla chiesa in centro, e dall'altro, direttamente ai margini di un tranquillo contesto rurale con vista libera. La proprietà stessa, di cui beneficia esclusivamente la casa principale, è molto ampia, pianeggiante e riservata. Dispone di piscina, terrazza e ampio prato. L'appartamento per le vacanze si trova sul lato opposto della casa e quindi non solo dispone di una terrazza panoramica privata, ma anche di un ingresso separato al piano terra. Ristrutturato nel 2014, offre agli ospiti due camere da letto, una cucina, un bagno interno con doccia e un corridoio. La zona giorno principale della casa, ampiamente ristrutturata nel 2012, si estende ai piani superiori e comprende due bagni, cinque camere da letto, un soggiorno e una cucina. La cucina attrezzata di alta qualità è aperta sulla zona pranzo e offre molto spazio. Mentre cucinate e mangiate, potete godervi la pace e la tranquillità e la vista sulla natura, sia dall'interno che dall'esterno: l'ampio balcone con una scala esterna che conduce direttamente al giardino offre ampie possibilità. Un altro balcone è adiacente alla camera da letto principale. Il design degli interni è particolarmente degno di nota. Il bagno e la camera da letto si fondono perfettamente l'uno nell'altro; un lucernario è integrato nel tetto piano sopra la zona bagno e la camera da letto è dotata di aria condizionata. Se avete bisogno di ulteriore spazio abitabile, troverete un'ampia zona di ampliamento allo stesso livello, sotto il tetto spiovente. Per maggiori informazioni, contattateci e tenete a portata di mano la conferma del finanziamento per una visita.

Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25151026 - 73433 Aalen / Hofen

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