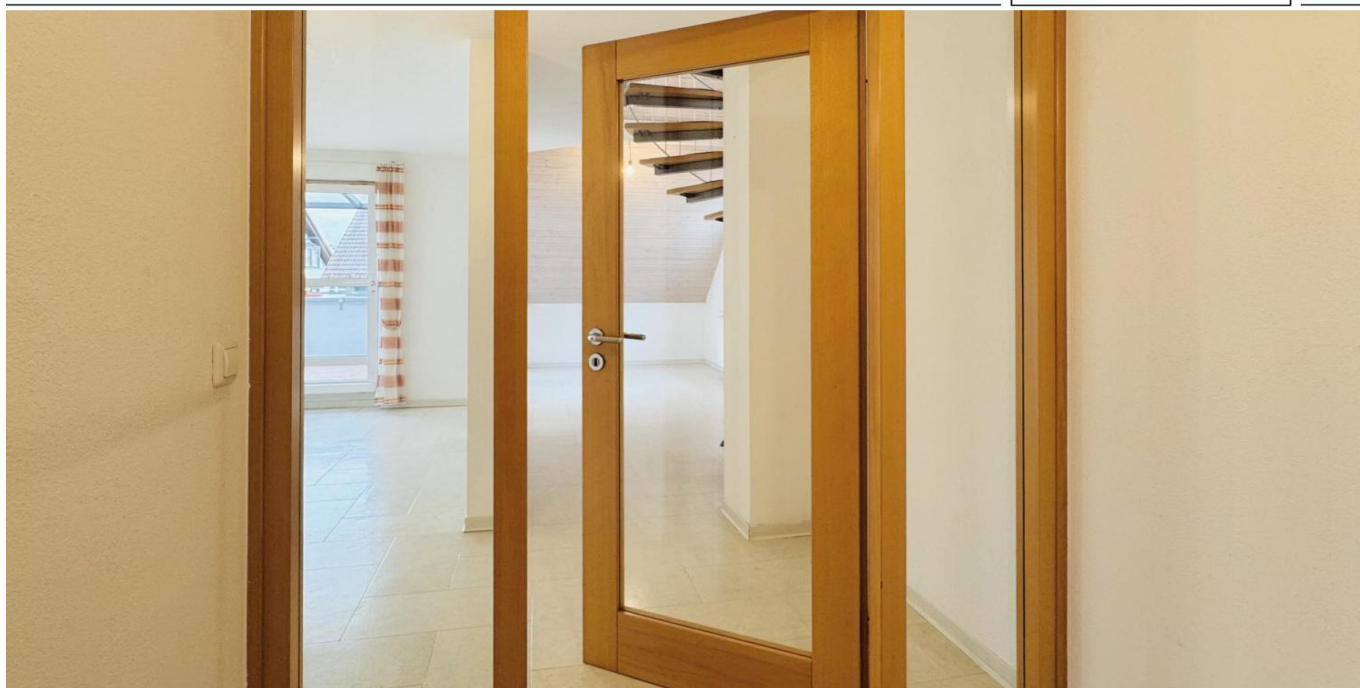


Aalen

# Appartamento su due livelli con balcone e garage

*Codice oggetto: 25151032*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 319.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 99 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

**Codice oggetto: 25151032 - 73434 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: 25151032 - 73434 Aalen**

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Codice oggetto      | 25151032                          |
| Superficie netta    | ca. 99 m <sup>2</sup>             |
| Vani                | 3.5                               |
| Camere da letto     | 2                                 |
| Bagni               | 1                                 |
| Anno di costruzione | 1997                              |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 319.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Maisonette                                                                |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2026                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Balcone                                                |

**Codice oggetto: 25151032 - 73434 Aalen**

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>19.11.2028</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>110.00 kWh/m²a</b>                      |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>D</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1997</b>                                |

Codice oggetto: 25151032 - 73434 Aalen

## La proprietà



Codice oggetto: 25151032 - 73434 Aalen

## La proprietà



Codice oggetto: 25151032 - 73434 Aalen

## La proprietà



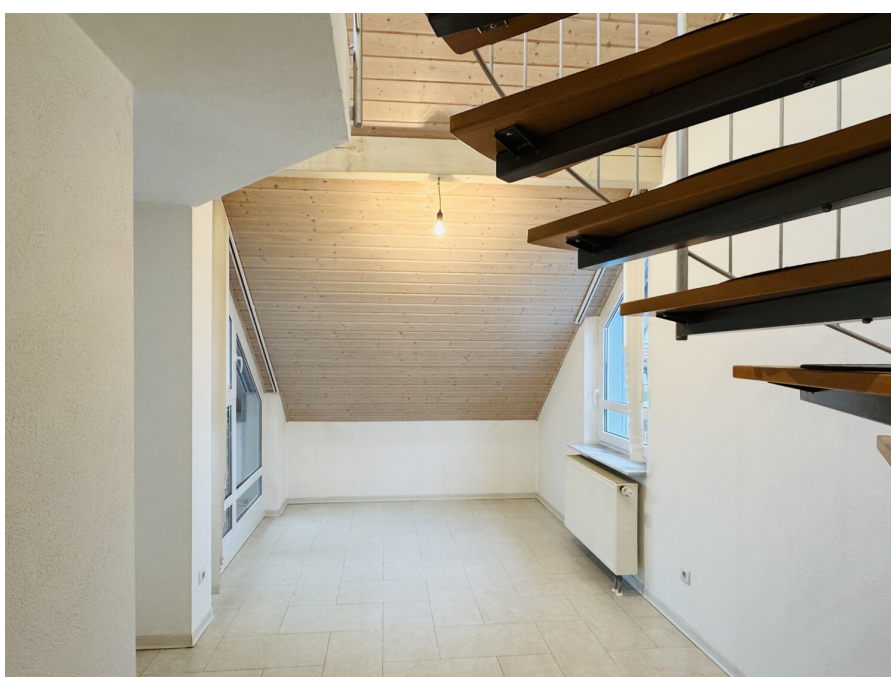
Codice oggetto: 25151032 - 73434 Aalen

## La proprietà



Codice oggetto: 25151032 - 73434 Aalen

## La proprietà



Codice oggetto: 25151032 - 73434 Aalen

## La proprietà



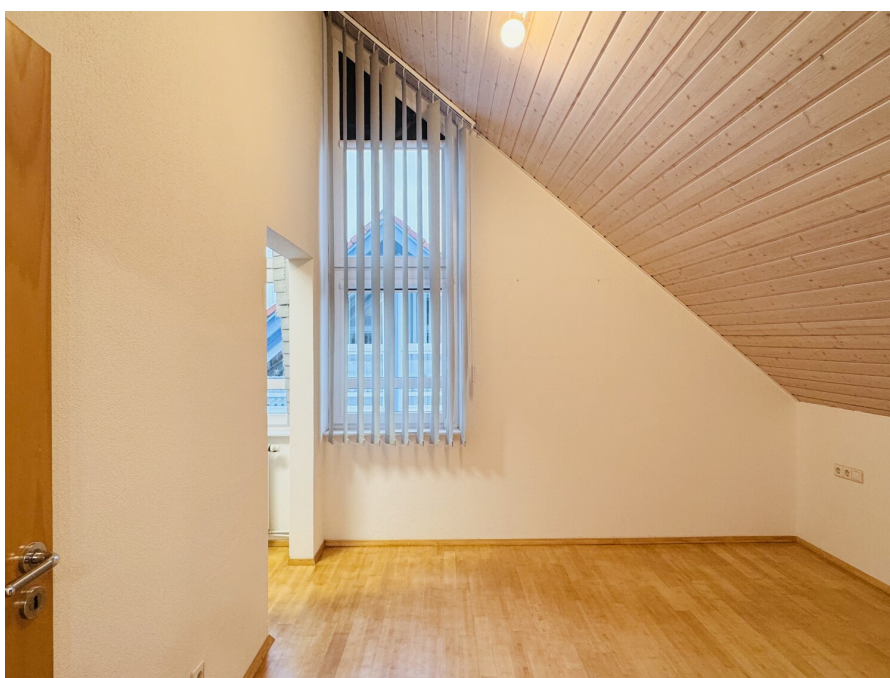
Codice oggetto: 25151032 - 73434 Aalen

## La proprietà



Codice oggetto: 25151032 - 73434 Aalen

## La proprietà



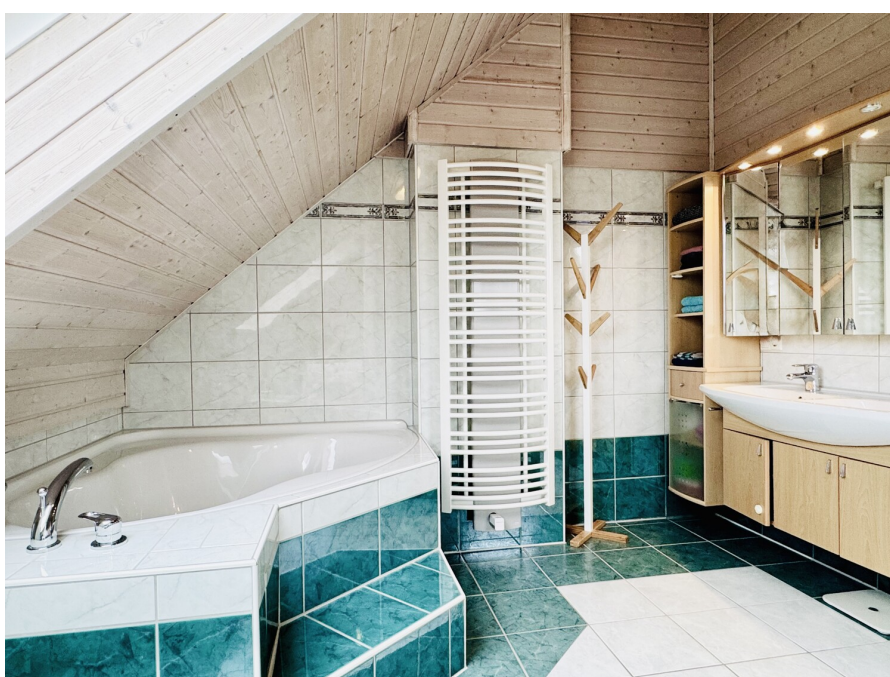
Codice oggetto: 25151032 - 73434 Aalen

## La proprietà



**Codice oggetto: 25151032 - 73434 Aalen**

## La proprietà



Codice oggetto: 25151032 - 73434 Aalen

## La proprietà



Codice oggetto: 25151032 - 73434 Aalen

## La proprietà

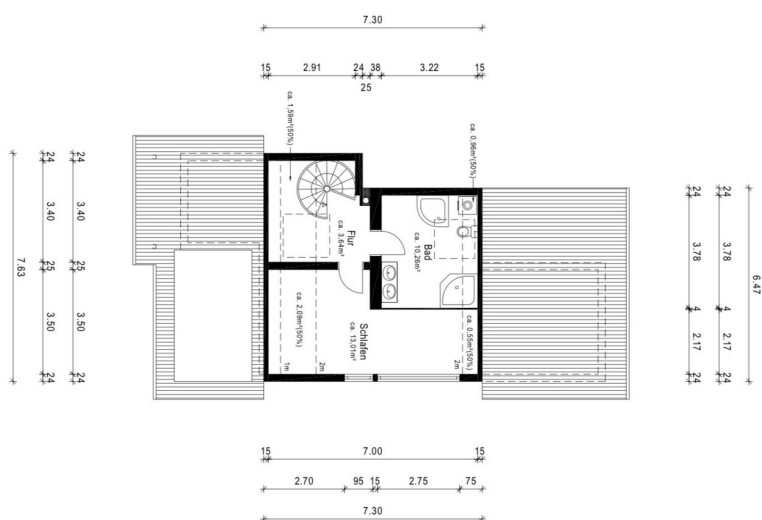


Codice oggetto: 25151032 - 73434 Aalen

## La proprietà



## La proprietà



**Codice oggetto: 25151032 - 73434 Aalen**

## Una prima impressione

Appartamento su due livelli con balcone e garage. Questo appartamento su due livelli ben tenuto, situato in un edificio di sei unità e costruito nel 1997, colpisce per la sua disposizione spaziosa e i numerosi dettagli curati. Con circa 103 m<sup>2</sup> di superficie abitabile distribuita su due livelli, offre ampio spazio per diversi stili di vita. L'immobile è situato in una tranquilla zona residenziale ed è ideale per coppie, piccole famiglie o professionisti che apprezzano un ambiente abitativo di alta qualità. L'ingresso luminoso vi accoglie calorosamente e conduce alla zona giorno open space con soggiorno, sala da pranzo e cucina. Le ampie finestre inondano la stanza di luce naturale, creando un'atmosfera invitante. Gli spazi sono chiaramente definiti ma dal design aperto. La cucina componibile è particolarmente attraente, con un versatile divisorio a forma di bancone per la colazione che offre ulteriore spazio di archiviazione e posti a sedere. Dalla zona giorno si accede al balcone coperto su tre lati. Dotato di una tenda da sole elettrica, offre protezione dagli agenti atmosferici ed è perfetto per rilassarsi all'aperto. Al piano superiore dell'appartamento su due livelli si trova la spaziosa camera da letto con cabina armadio separata che offre ampio spazio per il vostro guardaroba. L'ampio bagno è dotato di vasca angolare, doccia separata, doppio lavabo, WC e attacco per la lavatrice. Il bagno per gli ospiti, privo di luce naturale, è comodamente situato nell'ingresso. Grazie al lucernario, anche il soppalco offre spazio utilizzabile, attualmente utilizzato come spazio di lavoro. I pavimenti in tutto l'appartamento alternano caldo sughero, laminato resistente, parquet classico e raffinate piastrelle, creando un'atmosfera unica e accogliente in ogni ambiente. Ulteriori caratteristiche includono finestre in PVC con doppi vetri, che garantiscono un eccellente isolamento termico e un clima interno confortevole. 8 cm di isolamento esterno migliorano ulteriormente l'efficienza energetica. L'attraente posizione angolare all'interno dell'edificio garantisce molta luce naturale e privacy. Un ripostiglio privato è disponibile nel seminterrato. Sono inoltre disponibili una lavanderia in comune con asciugatrice e un deposito per biciclette con ingresso separato. Il vostro veicolo è ben curato: l'appartamento comprende un garage con apertura elettrica e un posto auto esterno adiacente. Il garage offre anche ulteriore spazio di stoccaggio ed è direttamente collegato al seminterrato. Non c'è ascensore: l'appartamento è accessibile tramite le scale. Le spese condominiali mensili sono di € 401,00, di cui € 272,00 per spese di gestione e € 129,00 per fondi di riserva. Scoprite di persona i vantaggi di questo immobile durante un appuntamento di visita personale. Vi preghiamo di fornirci i vostri recapiti e una prova di solvibilità sotto forma di conferma di finanziamento generale. L'appartamento è disponibile a breve termine e vi aspetta per trasformarlo nella vostra nuova casa. Non vediamo l'ora di sentirvi.

**Codice oggetto: 25151032 - 73434 Aalen**

## Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 25151032 - 73434 Aalen**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25151032 - 73434 Aalen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Codice oggetto: 25151032 - 73434 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](mailto:aalen@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**