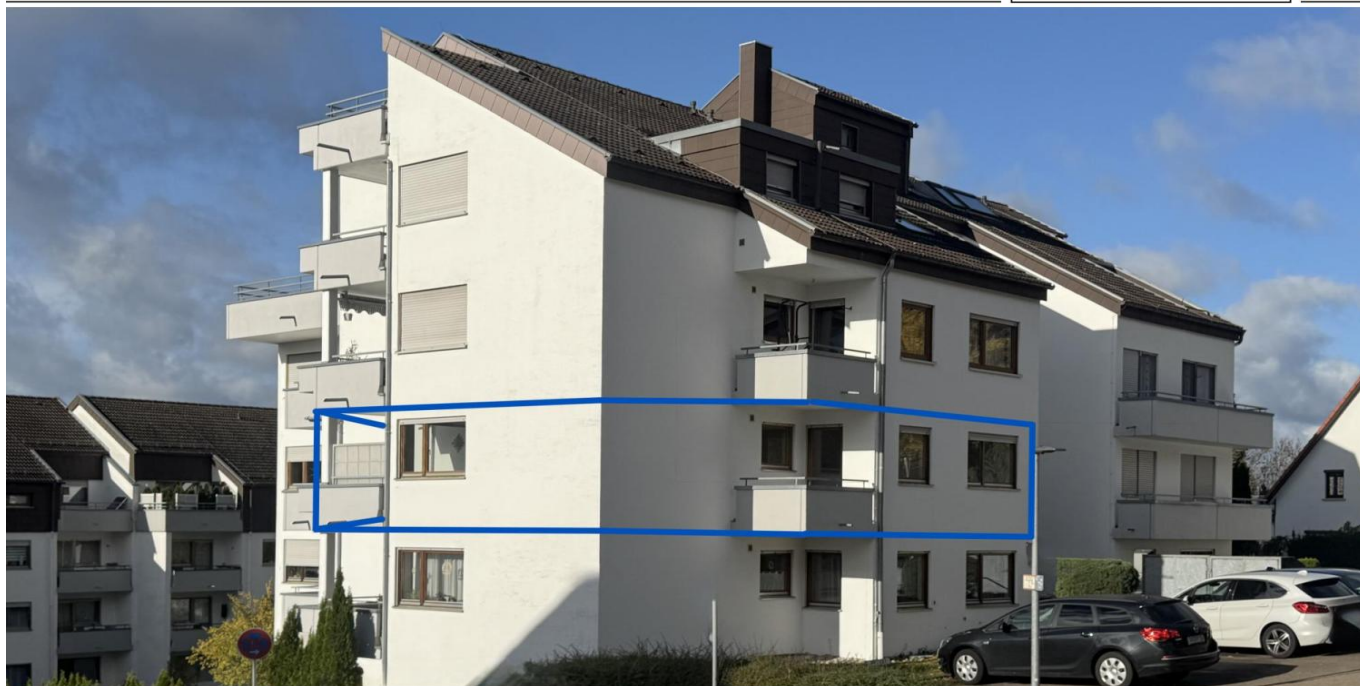


Aalen

Luminoso appartamento di 3,5 locali con 2 balconi, posto auto sotterraneo e ascensore

Codice oggetto: 25151033



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 268.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 85,7 m² • VANI: 3.5

Codice oggetto: 25151033 - 73431 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: 25151033 - 73431 Aalen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25151033
Superficie netta	ca. 85,7 m ²
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	268.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 25151033 - 73431 Aalen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	27.02.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	163.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

Codice oggetto: 25151033 - 73431 Aalen

La proprietà



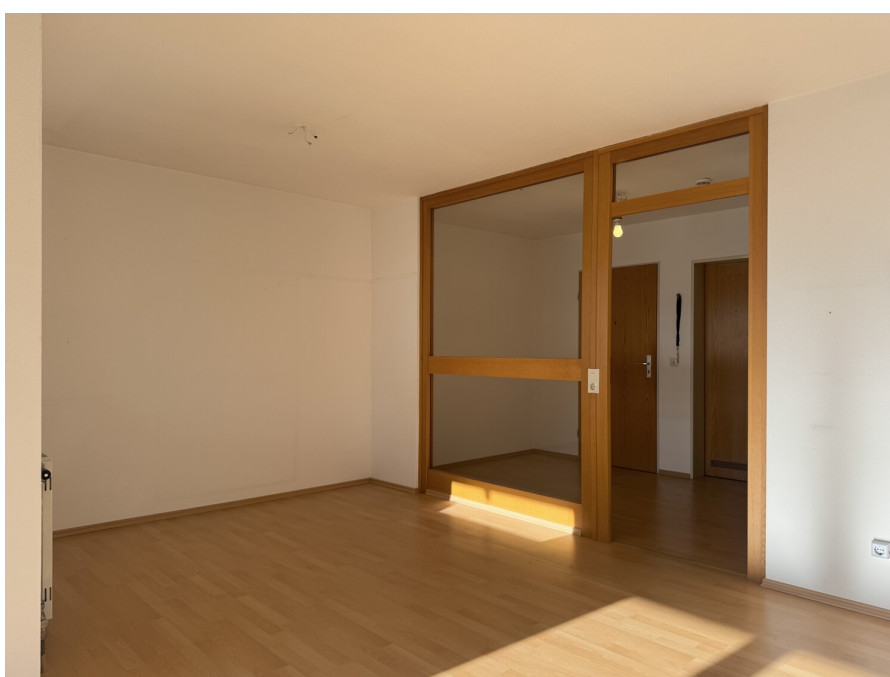
Codice oggetto: 25151033 - 73431 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151033 - 73431 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151033 - 73431 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151033 - 73431 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151033 - 73431 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151033 - 73431 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151033 - 73431 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151033 - 73431 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151033 - 73431 Aalen

La proprietà



Codice oggetto: 25151033 - 73431 Aalen

Una prima impressione

Luminoso appartamento di 3,5 locali con 2 balconi, posto auto sotterraneo e ascensore. Questo grazioso appartamento di 3,5 locali si trova in un condominio ben tenuto risalente al 1983. Con una superficie abitabile di circa 85,70 m², offre uno spazio confortevole per diversi stili di vita: coppie, piccole famiglie o coloro che desiderano utilizzare l'ampio spazio per un ufficio o una camera per gli ospiti. L'appartamento è libero e non arredato, consentendo una disposizione flessibile degli spazi in base alle proprie preferenze. La planimetria è ben progettata e strutturata in modo chiaro: l'appartamento accoglie i suoi residenti con un ingresso luminoso, che offre anche ampio spazio per un guardaroba integrato e conduce al corridoio, da cui tutte le stanze sono facilmente accessibili. L'ampio soggiorno offre accesso a uno dei due balconi, ognuno con un orientamento diverso, rendendolo ideale per rilassarsi in diversi momenti della giornata. Qui si trova anche la zona pranzo con cucina separata, che beneficia ugualmente dell'armoniosa transizione tra spazi interni ed esterni. La cucina è ben proporzionata e completamente separata. Le due camere da letto sono situate in posizione tranquilla all'interno dell'appartamento e offrono un rifugio tranquillo per un sonno ristoratore. Il secondo balcone è accessibile dalla camera dei bambini e si trova di fronte alla finestra della cucina, rendendolo visibile dall'esterno. Il bagno e il WC separato si trovano entrambi all'interno dell'appartamento. L'arredamento è funzionale e la disposizione consente una netta separazione delle aree per l'uso simultaneo da parte di più persone. Un pratico ripostiglio all'interno dell'appartamento aiuta a mantenere l'ordine. È inoltre disponibile una cantina privata, che offre spazio aggiuntivo per articoli stagionali, forniture o attrezzature per hobby. Un parcheggio sotterraneo (n. 18, di proprietà privata) offre un parcheggio sicuro per la vostra auto e completa l'offerta. Un locale per l'asciugatura in comune nel seminterrato è a disposizione di tutti i residenti. L'appartamento è dotato di pavimenti in laminato e piastrelle di facile manutenzione, finestre in legno con doppi vetri e un impianto di riscaldamento centralizzato, rinnovato nel 2004, che fornisce in modo affidabile tutte le stanze. L'immobile è in ottime condizioni. La qualità degli infissi e degli accessori soddisfa gli standard contemporanei e fornisce una solida base per un design personalizzato. Grazie ai lavori di manutenzione effettuati in passato sull'edificio, potrete beneficiare di una facciata accattivante, balconi ristrutturati e un garage sotterraneo ristrutturato. In breve, questo appartamento, accessibile tramite scale o ascensore, offre una combinazione di ampi spazi abitativi, caratteristiche funzionali e comodi extra come due balconi e un parcheggio sotterraneo privato. Le spese di gestione mensili ammontano a circa 376,00 €, mentre il contributo di riserva per l'appartamento, inclusi il parcheggio e l'accesso all'ascensore, è di circa 188,00 €. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e vi invitiamo cordialmente a una visita: scoprite in prima persona i vantaggi di questo immobile. Contattateci e tenete a portata di mano la conferma del finanziamento per la visita.

Codice oggetto: 25151033 - 73431 Aalen

Dettagli dei servizi

Kellerraum (Nr. 7)

Tiefgaragenstellplatz (Nr. 18) - Sondereigentum

Wohnung leerstehend und unmöbliert (Nr. 29, im Plan Nr. 7) - Sondereigentum

Laminat

Fliesen

Tapete

2 Balkone

Fenster 2-fach, Holz

Heiztechnik aus 2004

WC und Bad getrennt, innenliegend

Abstellraum in der Wohnung

Gemeinschaftstrockenraum im UG

Codice oggetto: 25151033 - 73431 Aalen

Tutto sulla posizione

Diese Wohnung befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiete Aalens, von dem aus Sie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sporthallen, Fußballplätze, Spazierwege 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: 25151033 - 73431 Aalen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.2.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 163.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
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: 25151033 - 73431 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