

Hüttlingen

Prima occupazione - appartamento attico con posto auto sotterraneo e posto auto coperto

Codice oggetto: 25151031



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 555.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102,7 m² • VANI: 3.5

Codice oggetto: 25151031 - 73460 Hüttlingen

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

Codice oggetto: 25151031 - 73460 Hüttlingen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25151031
Superficie netta	ca. 102,7 m ²
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2023
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	555.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto

Codice oggetto: 25151031 - 73460 Hüttlingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	20.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	07.05.2034	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 25151031 - 73460 Hüttlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25151031 - 73460 Hüttlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25151031 - 73460 Hüttlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25151031 - 73460 Hüttlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25151031 - 73460 Hüttlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25151031 - 73460 Hüttlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25151031 - 73460 Hüttlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25151031 - 73460 Hüttlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25151031 - 73460 Hüttlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25151031 - 73460 Hüttlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25151031 - 73460 Hüttlingen

La proprietà



Codice oggetto: 25151031 - 73460 Hüttlingen

Una prima impressione

Primo impiego: esclusivo attico con posto auto sotterraneo e posto auto coperto. Questo esclusivo attico viene offerto per la prima volta in un edificio plurifamiliare costruito nel 2023, composto da un totale di otto unità abitative e costruito secondo lo standard di efficienza energetica KfW-55-EE. L'appartamento di alta qualità, di 3,5 locali, colpisce per la sua eccezionale planimetria, che trasmette una sensazione di spaziosità e apertura fin dal momento in cui si entra. Entrando, lo sguardo viene immediatamente catturato dalla luminosa zona giorno e pranzo, che si fonde armoniosamente con la cucina di lusso. Le ampie finestre e l'accesso diretto alla terrazza perimetrale creano un'armoniosa interazione tra spazi interni ed esterni, conferendo all'appartamento una particolare leggerezza. La disposizione è progettata in modo ideale: la zona giorno e cucina open space costituisce il cuore dell'appartamento, mentre la zona notte e quella di lavoro sono piacevolmente separate, offrendo privacy e un senso di libertà. La terrazza circostante, accessibile da quasi tutte le stanze, estende lo spazio abitativo all'esterno e garantisce luce e un senso di spaziosità per tutto il giorno. Le caratteristiche dell'appartamento soddisfano i più elevati standard di comfort e qualità. Il moderno riscaldamento a pavimento garantisce un piacevole calore in tutti gli ambienti. La stufa a legna, che può essere utilizzata sia a legna che a pellet, crea un'atmosfera accogliente. Il riscaldamento è garantito da una pompa di calore a basso consumo energetico. La cucina componibile di alta qualità non lascia nulla a desiderare: il suo design è semplice ed elegante. Il punto forte è il piano di lavoro radiante in granito brasiliano. Un concetto di illuminazione completo e integrato si integra elegantemente nel moderno ambiente abitativo. Persiane elettriche, zanzariere, carta da parati moderna ed eleganti piastrelle sottolineano il carattere sofisticato dell'appartamento. Dettagli pratici come l'attacco per la lavatrice nel bagno degli ospiti, l'accesso a Internet in tutte le stanze, tranne la camera da letto, e gli allacciamenti elettrici e idrici sulla terrazza completano l'offerta. L'appartamento comprende un parcheggio sotterraneo e un posto auto coperto, precablato per una stazione di ricarica per veicoli elettrici con cavo interrato. Sono inoltre disponibili una cantina separata, un deposito biciclette in comune vicino all'ingresso dell'edificio, una lavanderia e un ripostiglio per i bidoni della spazzatura. Questo attico colpisce non solo per la sua costruzione di alta qualità, ma anche per la sua posizione tranquilla e la vista panoramica. Situato lontano dalle strade principali, in una zona residenziale ben curata, offre un elevato livello di privacy e qualità della vita. Questa proprietà combina uno stile di vita moderno, planimetrie ben studiate e una costruzione a risparmio energetico: ideale per acquirenti esigenti che apprezzano la chiarezza architettonica, il comfort e la sostenibilità. Contattateci tramite il modulo di contatto e tenete a portata di mano la conferma generale del finanziamento.

Codice oggetto: 25151031 - 73460 Hüttlingen

Dettagli dei servizi

- Fußbodenheizung
- Kaminofen (Holz/Pellets-Kaminofen Modell "OrangeS Kombi" von der Firma MAX BLANK,
Wärmeleistungen von 3 bis max. 5,8 kW)
- Wärmepumpe und Gaszentralheizung (Reserve)
- Tiefgaragenstellplatz, Carport - Erdkabel bis Stellplatz für Wallbox
- KfW 55 EE
- Tapete
- Fliesen
- Lichtkonzept
- Fliegengitter
- Jalousien elektrisch - im Essbereich nicht wegen Freisicht
- Waschmaschinenanschluss im WC-Gast
- Netzwerkdosen für Internet sind in allen Räumen außer Schlafzimmer (da nur ein Antennenkabel)
- Hochwertige Küche - Brasilianischer Granit als Arbeitsfläche, Lichtkonzept
- Hängeleuchten
- Vorhangsystem mit Gardinen
- Strom und Wasser auf Terrasse
- Kellerraum
- Fahrradbereich in TG
- Waschküche
- Abstellraum für Mülltonnen

Codice oggetto: 25151031 - 73460 Hüttlingen

Tutto sulla posizione

Die Wohnung ist am Ortsrand von Hüttlingen in bester Aussichtslage zu finden. Die Gemeinde Hüttlingen liegt im Herzen des Ostalbkreises, nur rund 7 Kilometer westlich von Aalen. Durch die unmittelbare Nähe zur Großen Kreisstadt verbindet Hüttlingen auf ideale Weise ländliche Idylle mit urbaner Infrastruktur. Die Lage am Rande der Schwäbischen Alb und im malerischen Kochertal verleiht dem Ort seinen besonderen Charme.

Die verkehrsgünstige Anbindung ist ein großer Pluspunkt: Über die B19 und B29 erreicht man Aalen in wenigen Minuten, ebenso die Autobahn A7 in Richtung Ulm oder Würzburg. Der nahegelegene Bahnhof Goldshöfe bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Aalen, Ellwangen und Stuttgart – ideal für Pendler.

In Hüttlingen selbst stehen alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Kindergärten sowie die Alemannenschule mit Grund- und Werkrealschule. Für weiterführende Schulen, ein breites Kulturangebot, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und eine hervorragende medizinische Versorgung sorgt die Nachbarstadt Aalen, die in wenigen Fahrminuten erreichbar ist.

Die Umgebung bietet zudem ein hohes Maß an Erholungs- und Freizeitwert: Zahlreiche Wander- und Radwege, das landschaftlich reizvolle Kochertal sowie die historische Burg Niederalfingen laden zu Aktivitäten in der Natur ein.

Mit seiner ruhigen, familienfreundlichen Atmosphäre und der unmittelbaren Nähe zu Aalen ist Hüttlingen ein attraktiver Wohnort für alle, die die Vorteile des Landlebens genießen möchten, ohne auf die Annehmlichkeiten einer lebendigen Stadt verzichten zu müssen.

Codice oggetto: 25151031 - 73460 Hüttlingen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.5.2034.

Endenergiebedarf beträgt 20.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25151031 - 73460 Hüttlingen

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