Aalen

Wohn- und Geschäftshaus in der Aalener Innenstadt

Número da propriedade: 23151024

PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • **ÁREA:** ca. 265 m² • **QUARTOS:** 7 • **ÁREA DO TERRENO:** 106 m²

Número da propriedade: 23151024 - 73430 Aalen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23151024 - 73430 Aalen

Numa vista geral

Número da propriedade	23151024
Área	ca. 265 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	7
Casas de banho	1
Ano de construção	1940

Preço de compra	495.000 EUR
Natureza	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2016
Área útil	ca. 0 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes

Número da propriedade: 23151024 - 73430 Aalen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	GAS
Certificado Energético válido até	16.11.2032
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	110.40 kWh/m²a
Classificação energética	D

Número da propriedade: 23151024 - 73430 Aalen

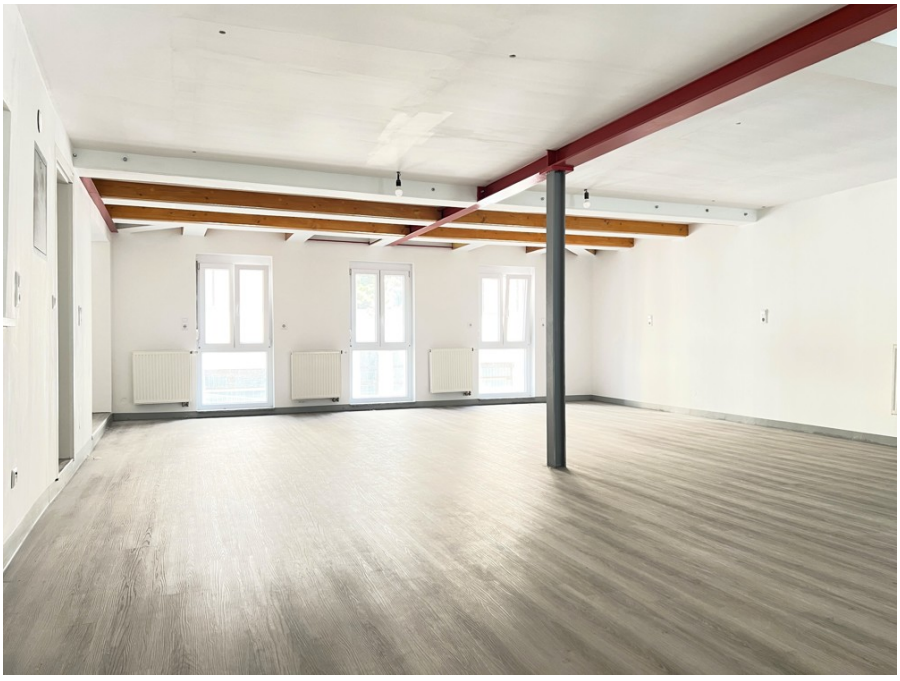
O imóvel

Número da propriedade: 23151024 - 73430 Aalen

O imóvel

Número da propriedade: 23151024 - 73430 Aalen

O imóvel



Número da propriedade: 23151024 - 73430 Aalen

O imóvel

Número da propriedade: 23151024 - 73430 Aalen

O imóvel

Número da propriedade: 23151024 - 73430 Aalen

O imóvel

Número da propriedade: 23151024 - 73430 Aalen

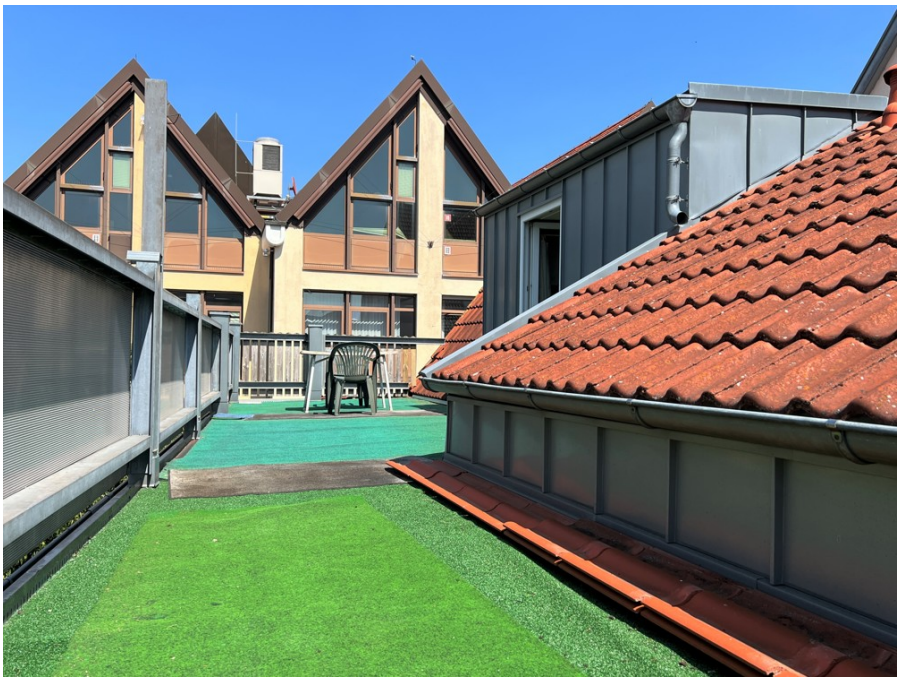
O imóvel

Número da propriedade: 23151024 - 73430 Aalen

O imóvel

Número da propriedade: 23151024 - 73430 Aalen

O imóvel



Número da propriedade: 23151024 - 73430 Aalen

Uma primeira impressão

Wohn- und Geschäftshaus in der Aalener Innenstadt Zum Verkauf steht ein Wohn- und Geschäftshaus, dass im Jahr 1940 erbaut und in der Zeit von 2006 bis 2016 umfassend saniert wurde. Mit einer Raumfläche von ca. 265 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 106,50 m² bietet diese Immobilie viel Platz. Zudem verfügt das Haus über zwei Hauseingänge, was ein hohes Maß an Flexibilität mit sich bringt. Der großzügige Gewerberaum des Erdgeschosses ist lichtdurchflutet wegen seiner öffnungsfähigen Schaufenster aus Metall. Der Boden ist gefliest. Eine Küche und ein Sanitärbereich mit zwei Toiletten vervollständigen dieses Geschoss. Das Obergeschoss bietet Wohn-oder Gewerbefläche. Die Fenster verfügen über Rollläden und der Boden ist mit Vinylparkett oder Teppich ausgelegt. Es gibt einen großen hellen Raum, von dem aus ein Zimmer erreichbar ist. Im Übrigen ist der Raum offen und optisch durch Raumnischen oder einen Podest in Bereiche unterteilt. Auch eine Küche lässt sich hier integrieren. Anschlüsse für Waschmaschine, WC und Waschbecken sind vorhanden. Über das Dachgeschoss und den Dachspitz erstreckt sich eine Maisonettwohnung mit schöner Dachterrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Es gibt ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, drei Zimmer und ein Studio. Insgesamt präsentiert sich dieses Wohn- und Geschäftshaus als eine attraktive Immobilie mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus Wohn- und Gewerbeeinheit mit großzügiger Raumverteilung machen dieses Haus zu einem interessanten Angebot. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um diese Immobilie persönlich kennenzulernen. Bitte füllen Sie das Kontaktformular vollständig aus und halten Sie Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit.

Número da propriedade: 23151024 - 73430 Aalen

Detalhes do equipamento

-Außendämmung
-Kunststofffenster doppeltverglast
-teilweise Rollläden mit Zugband
-Heiztechnik Gas-Brennwertgerät aus 2006/2007
-Vinylparkett, Fliesen, Teppich
-Gäste-WC´s
-Bad mit 2 Waschbecken, Dusche, Wanne, WC
-Gewerbeeineit, Wohneinheit
-Balkonvorbereitung im OG
-Dachterrasse
-zwei Hauseingänge
-getrennte Zähler für Heizung und Wasser

Número da propriedade: 23151024 - 73430 Aalen

Tudo sobre a localização

Diese Immobilie befindet sich in einem Teil der Aalener Fußgängerzone in unmittelbarer Nähe zu weiteren Wohn- und Geschäftshäusern verschiedenster Art. Aalen verfügt über eine vielfältig ausgeprägte Infrastruktur sowie eine historische und kulturelle Vielfalt. Einkaufs - und Freizeitmöglichkeiten sowie Arztpraxen sind zahlreich vorhanden. Zusätzlich machen Kindergärten und Schulen unterschiedlicher Bildungsträger sowie eine Fachhochschule diese Gegend sehr lebenswert und attraktiv. Die Stadt selbst ist eine sehr interessante und wichtige Wirtschaftsregion, was auf die ansässigen innovativen und global agierenden Unternehmen zurückgeführt werden kann. Stuttgart oder Ulm sind zügig erreichbar. Das überregionale Straßennetz ist durch die A 7, B 19 und B 29 angegliedert. Ein Fernbahnhof steht alternativ zur Verfügung, ebenso der regionale und überregionale Busverkehr. Dies alles ist fußläufig in wenigen Metern erreichbar.

Número da propriedade: 23151024 - 73430 Aalen

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2032. Endenergiebedarf beträgt 110.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1940. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Número da propriedade: 23151024 - 73430 Aalen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Alexander Zipper

Spitalstraße 12 Aalen
E-Mail: aalen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com