Aalen

Ein- oder Zweifamilienhaus, 3 Garagen, bezugsbereit, Grauleshof in Aalen

Número da propriedade: 23151033

PREÇO DE COMPRA: 575.000 EUR • ÁREA: ca. 235 m^2 • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 775 m^2

Número da propriedade: 23151033 - 73431 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: 23151033 - 73431 Aalen

Numa vista geral

Número da propriedade	23151033
Área	ca. 235 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	8
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1963
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 3 x Garagem

Preço de compra	575.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 92 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 23151033 - 73431 Aalen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	PELLET
Certificado Energético válido até	22.11.2030
Aquecimento	Pellet-Fuelled

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	96.60 kWh/m²a
Classificação energética	C

Número da propriedade: 23151033 - 73431 Aalen

O imóvel

Número da propriedade: 23151033 - 73431 Aalen

O imóvel

Número da propriedade: 23151033 - 73431 Aalen

O imóvel

Número da propriedade: 23151033 - 73431 Aalen

O imóvel

Número da propriedade: 23151033 - 73431 Aalen

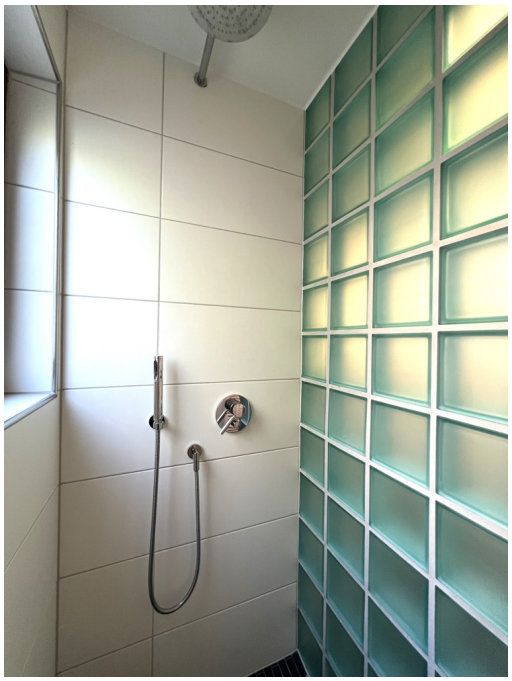
O imóvel

Número da propriedade: 23151033 - 73431 Aalen

O imóvel

Número da propriedade: 23151033 - 73431 Aalen

O imóvel



Número da propriedade: 23151033 - 73431 Aalen

O imóvel

Número da propriedade: 23151033 - 73431 Aalen

O imóvel

Número da propriedade: 23151033 - 73431 Aalen

Uma primeira impressão

Ein- oder Zweifamilienhaus, 3 Garagen, bezugsbereit Auf Sie wartet ein Haus mit ca. 235 m² Gesamtwohnfläche verteilt auf 3 Geschossebenen. Es wurde ursprünglich 1963 als Zweifamilienhaus auf dem ca. 775 m² großen Grundstück in Massivbauweise errichtet. Seither wurde es gepflegt, umgebaut, modernisiert und 2010 mit einer zeitgemäßen Pelletheizung ausgestattet. Solarthermie ist vorbereitet und somit ausbaufähig. 3 Garagen (teilweise unterkellert), ein Geräteraum, ein überdachter Freisitz und ein Gewächshaus komplettieren das Angebot. Der Rückbau in ein Haus mit 2 separaten Wohneinheiten wäre mit der Umgestaltung nur eines Raumes im EG unkompliziert möglich. Der wind- und regengeschützte Eingangsbereich des Hauses ist über wenige Stufen zu erreichen und führt in das Treppenhaus. Von hier werden alle Wohnebenen erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich 3 Zimmer, eines mit Balkon, ein WC, ein Bad mit begehbarer Dusche und ein Badzimmer mit freistehender Badewanne und Schreinermöbeln. Das Obergeschoss hält neben einem WC, einem Duschbad, einem Zimmer sowie dem Essbereich und Wohnzimmer mit Balkon, eine hochwertige Einbküche mit weiterem Essplatz bereit. Der Elternbereich befindet sich im ausgebauten Dachgeschoss. Neben dem großen Schlafzimmer und einem separaten Ankleideraum mit Wandschränken, gibt es hier ein weiteres WC. Alle Räume haben Tageslicht. Das Haus erscheint daher freundlich und hell. Der sehr gut erhaltene Parkettboden sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Die Kellerdeckenisolierung trägt ihr Übriges dazu bei. Der Garten selbst liegt ruhig und abseits der Straße. Hier lässt sich die Sonne genießen - im Freien oder geschützt unter der Überdachung. Es ist ausreichend Platz vorhanden, um sogar noch einen Spielbereich zu erschließen. Somit ist das Haus für große Familien oder Familien mit Bürobedarf bestens geeignet. Denkbar wäre ebenso ein generationenübergreifendes Zusammenleben oder die einfache Umgestaltung in ein Zweifamilienhaus Wenn Ihr Interesse geweckt ist, füllen Sie bitte das Kontaktformular VOLLSTÄNDIG aus und halten Sie für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins die Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit.

Número da propriedade: 23151033 - 73431 Aalen

Detalhes do equipamento

3 Garagen (teilweise unterkellert), 3 Stellplätze
Garten mit überdachten Sitzbereich, Gewächshaus, Geräteraum
2 Balkone mit Markisen und Edelstahlgeländern
vollständig unterkellert mit Deckenisolierung, separater Treppenaufgang in den Garten
Waschküche
Pelletheizung, Solarthermie vorbereitet
Fenster mit Rollläden und innen mit Plissees
Parkett, Laminat, Fliesen, Stein- und Holztreppen
Einbauküche mit Sitzbereich, Dampfgarer z.B.
3 WCs, 1 Bad mit freistehender Badewanne und Handtuchheizkörpern, 2 Duschbäder mit Handtuchheizkörpern, begehbarer Dusche und Nässeschutz an Fenstern
möbliertes Ankleidezimmer
Dachgeschoss ausgebaut, Gaube
Türsprechanlage
Elektrik erneuert inkl. LAN-Anschlüssen in fast allen Zimmern
an 2 Außenseiten Aluminiumverkleidung

Número da propriedade: 23151033 - 73431 Aalen

Tudo sobre a localização

Dieses große Einfamilienhaus befindet sich im Grauleshof, ein beliebter Stadtteil Aalens. Es gibt Kindergärten, Schulen sowie vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten im näheren Umfeld der Immobilie und machen diese Wohnlage somit besonders attraktiv. Das Stadtzentrum oder Spazierwege im Grünen sind fußläufig erreichbar. 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.

Número da propriedade: 23151033 - 73431 Aalen

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2030. Endenergieverbrauch beträgt 96.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 23151033 - 73431 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