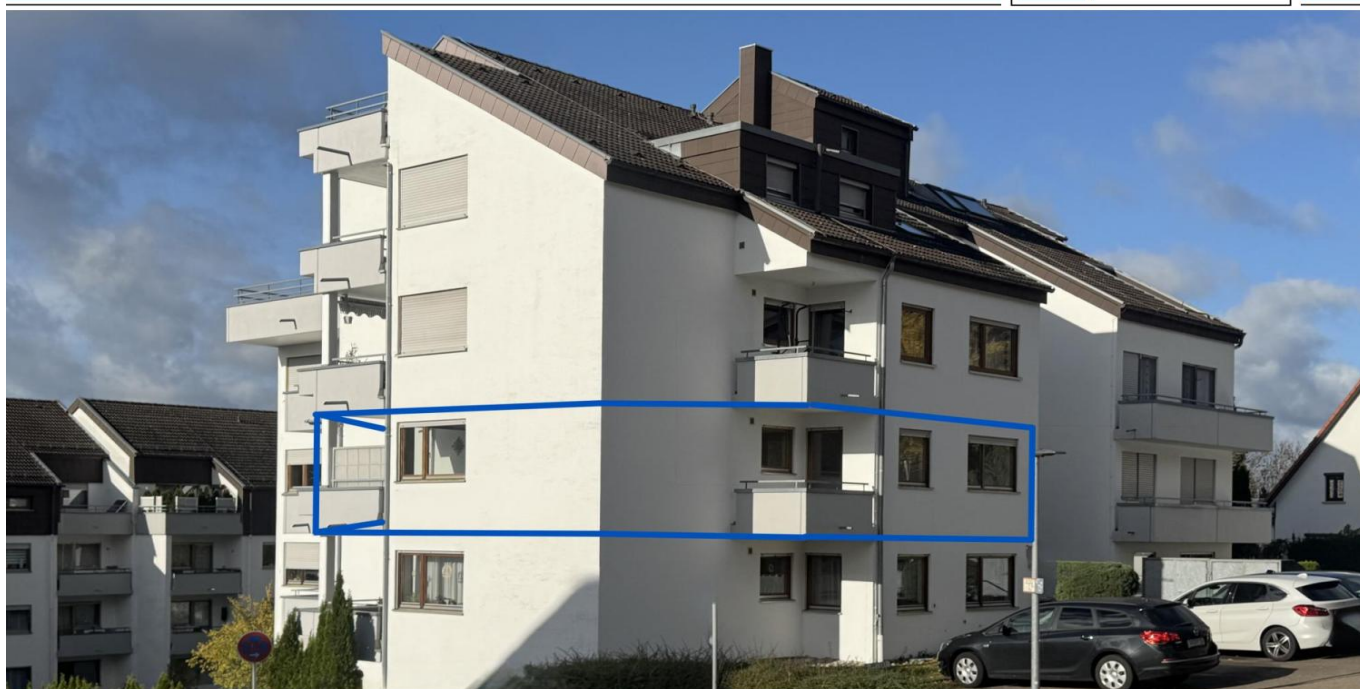


Aalen

# Helle 3,5-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen, TG-Stellplatz und Fahrstuhl

*Número da propriedade: 25151033*



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

**PREÇO DE COMPRA: 268.000 EUR • ÁREA: ca. 85,7 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5**

**Número da propriedade: 25151033 - 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: 25151033 - 73431 Aalen**

## Numa vista geral

|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25151033                                 |
| Área                   | ca. 85,7 m <sup>2</sup>                  |
| Quartos                | 3.5                                      |
| Quartos                | 2                                        |
| Casas de banho         | 1                                        |
| Ano de construção      | 1983                                     |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 268.000 EUR                                                               |
| Apartamento                 | Piso                                                                      |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Varanda                                                                   |

Número da propriedade: 25151033 - 73431 Aalen

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central |
|-----------------------------------|---------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 |
| Certificado Energético válido até | 27.02.2028          |
| Aquecimento                       | Gás                 |

| Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Consumo final de energia                                 | 163.00 kWh/m²a                    |
| Classificação energética                                 | F                                 |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1983                              |

Número da propriedade: 25151033 - 73431 Aalen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151033 - 73431 Aalen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151033 - 73431 Aalen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151033 - 73431 Aalen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151033 - 73431 Aalen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151033 - 73431 Aalen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151033 - 73431 Aalen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151033 - 73431 Aalen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151033 - 73431 Aalen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151033 - 73431 Aalen

## O imóvel



**Número da propriedade: 25151033 - 73431 Aalen**

## Uma primeira impressão

**Helle 3,5-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen, TG - Stellplatz und Fahrstuhl**

Diese ansprechende 3,5-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1983. Mit einer Wohnfläche von ca. 85,70 m<sup>2</sup> bietet sie angenehmen Raum für verschiedene Lebenskonzepte – ob für Paare, kleine Familien oder Menschen, die das großzügige Raumangebot für Homeoffice oder Gästezimmer nutzen möchten.

Die Wohnung ist leerstehend und unmöbliert und ermöglicht somit eine flexible Raumgestaltung nach Ihren eigenen Vorstellungen.

Das Raumkonzept ist durchdacht und klar strukturiert: So empfängt die Wohnung ihre Bewohner mit einer lichtdurchfluteten Diele, die zudem genügend Fläche für eine integrierte Garderobe bietet und die in den Flur übergeht, von dem aus alle Räumlichkeiten bequem erreichbar sind.

Das großzügige Wohnzimmer ermöglicht den Zugang zu einem der zwei Balkone, die beide verschiedene Ausrichtungen aufweisen und somit an unterschiedliche Tageszeiten zum Verweilen einladen. Der Essbereich mit separater Küche ist hier ebenfalls angeordnet und profitiert damit gleichermaßen von dem harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Die Küche selbst ist gut dimensioniert und vollständig räumlich abgeschlossen.

Die beiden Schlafzimmer liegen ruhig innerhalb der Wohnung und bieten Rückzugsmöglichkeiten für einen erholsamen Schlaf. Der zweite Balkon ist vom Kinderzimmer aus zugänglich und dem Küchenfenster vorgelagert, somit einsehbar. Das Badezimmer und das separate WC sind jeweils innenliegend. Die Ausstattung ist funktional gehalten und die Raumaufteilung unterstützt die klare Trennung der Bereiche zur gleichzeitigen Nutzung durch mehrere Personen.

Des Weiteren steht Ihnen ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung zur Verfügung, der für Ordnung sorgt.

Einen zugeordneten Kellerraum gibt es ebenfalls. Er bietet weiteren Stauraum für saisonale Utensilien, Vorräte oder Hobbyartikel.

Ein Tiefgaragenstellplatz (Nr. 18, Sondereigentum) bietet Schutz für Ihren Pkw und rundet das Angebot ab.

Ein gemeinschaftlich nutzbarer Trockenraum im Untergeschoss steht allen Hausbewohnern zur Verfügung.

Die Wohnung ist pflegeleicht mit Laminat und Fliesen ausgestattet, die Fenster sind in Holzrahmen gefasst, zweifach verglast, die zentrale Heizungsanlage wurde im Jahr 2004 erneuert und versorgt sämtliche Räume zuverlässig.

Der Zustand der Immobilie ist sehr gepflegt. Die Ausstattungsqualität entspricht einem

zeitgemäßen, normalen Standard und bietet eine solide Grundlage für die individuelle Gestaltung.

Dank der in der Vergangenheit durchgeführten Instandhaltungen am Wohngebäude profitieren Sie von einem schönen Fassadenbild, erneuerten Balkonen und einer instandgesetzten Tiefgarage.

Zusammengefasst genießen Sie mit dieser Wohnung, zugänglich über Treppenhaus oder Aufzug, eine Kombination aus großzügigem Wohnraum, funktionaler Ausstattung und komfortablen Extras wie zwei Balkonen und eigenem Tiefgaragenstellplatz.

Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. 376,00 € und die Rücklagenzuführung für die Wohnung samt Tiefgaragenstellplatz und Aufzug ca. 188,00 €.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung und laden Sie herzlich zu einer Besichtigung vor Ort ein – verschaffen Sie sich einen persönlichen Eindruck von den Vorzügen dieser Immobilie.

Treten Sie gerne mit uns in Kontakt und halten Sie Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung für eine Besichtigung bereit.

**Número da propriedade: 25151033 - 73431 Aalen**

## **Detalhes do equipamento**

**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**

**Número da propriedade: 25151033 - 73431 Aalen**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 25151033 - 73431 Aalen**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 25151033 - 73431 Aalen**

## Pessoa de contacto

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

**Alexander Zipper**

---

**Spitalstraße 12, 73430 Aalen**

**Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0**

**E-Mail: [aalen@von-poll.com](mailto:aalen@von-poll.com)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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