Aalen

Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Aalen/Hüttfeld

Objektnummer: 26151008



KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 920 m²

Objektnummer: 26151008 - 73430 Aalen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26151008 - 73430 Aalen

Auf einen Blick

Objektnummer	26151008
Wohnfläche	ca. 185 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	590.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26151008 - 73430 Aalen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	07.06.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	271.59 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26151008 - 73430 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151008 - 73430 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151008 - 73430 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151008 - 73430 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151008 - 73430 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151008 - 73430 Aalen

Die Immobilie

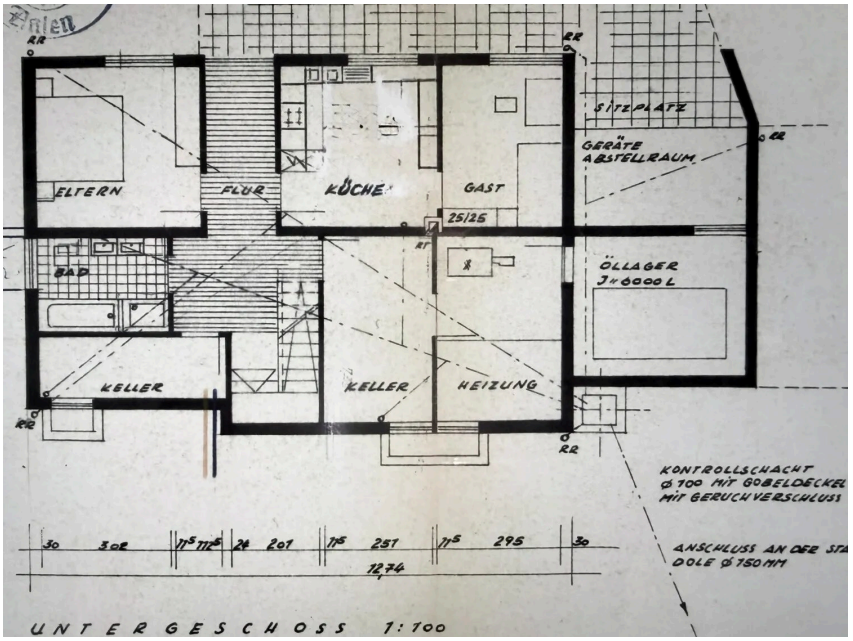




Objektnummer: 26151008 - 73430 Aalen

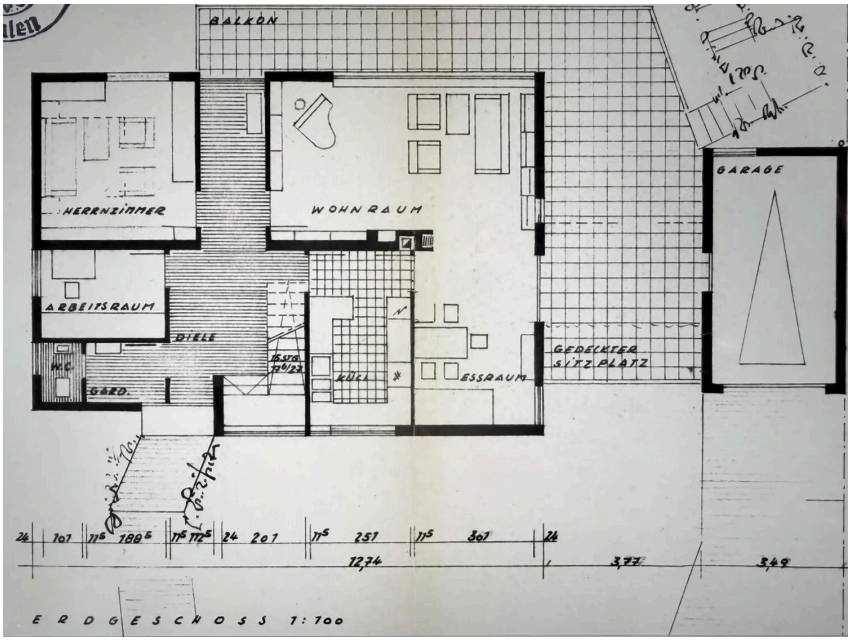
Die Immobilie

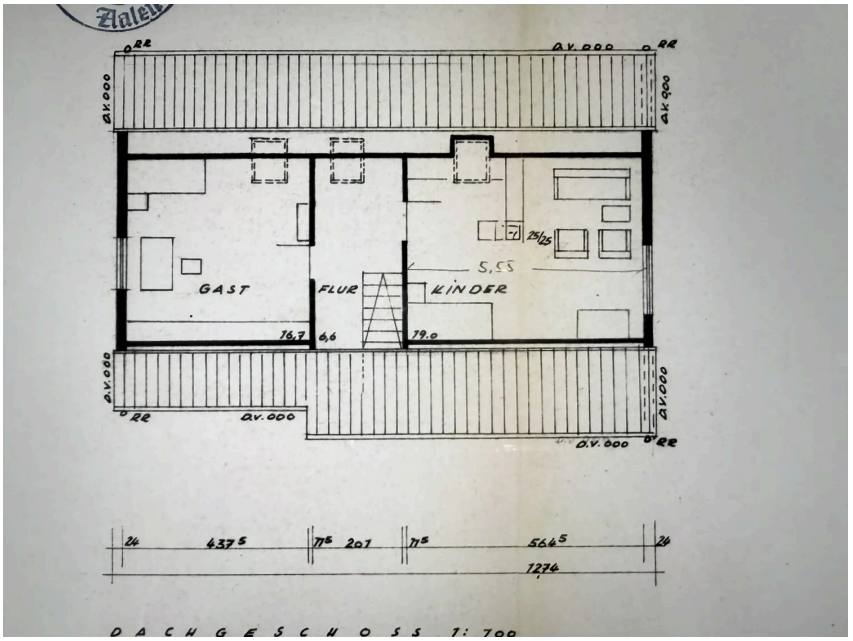




Objektnummer: 26151008 - 73430 Aalen

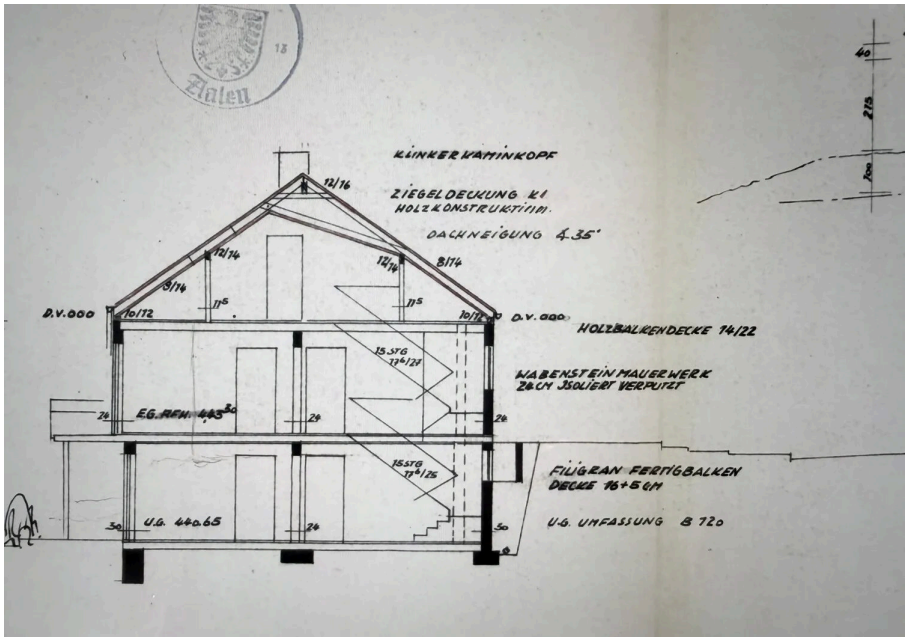
Die Immobilie

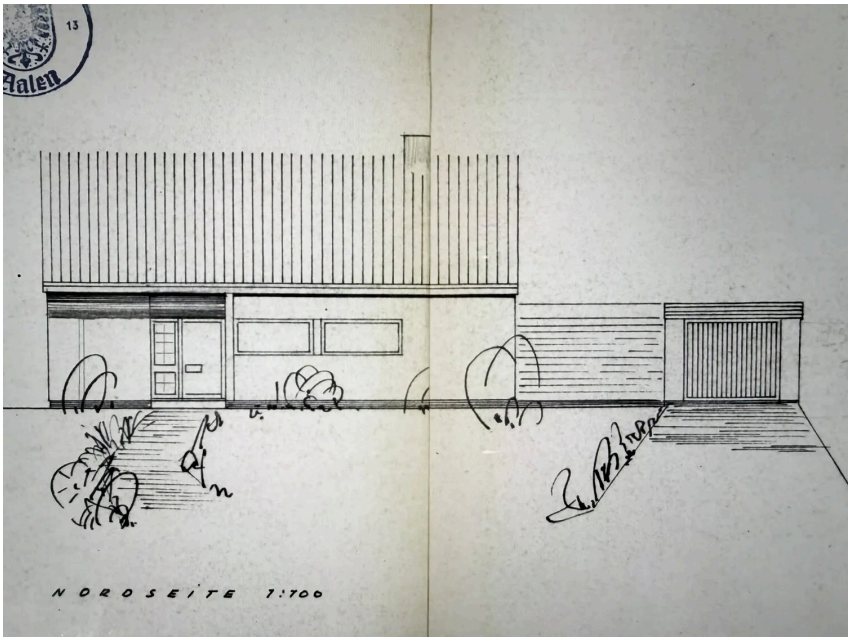




Objektnummer: 26151008 - 73430 Aalen

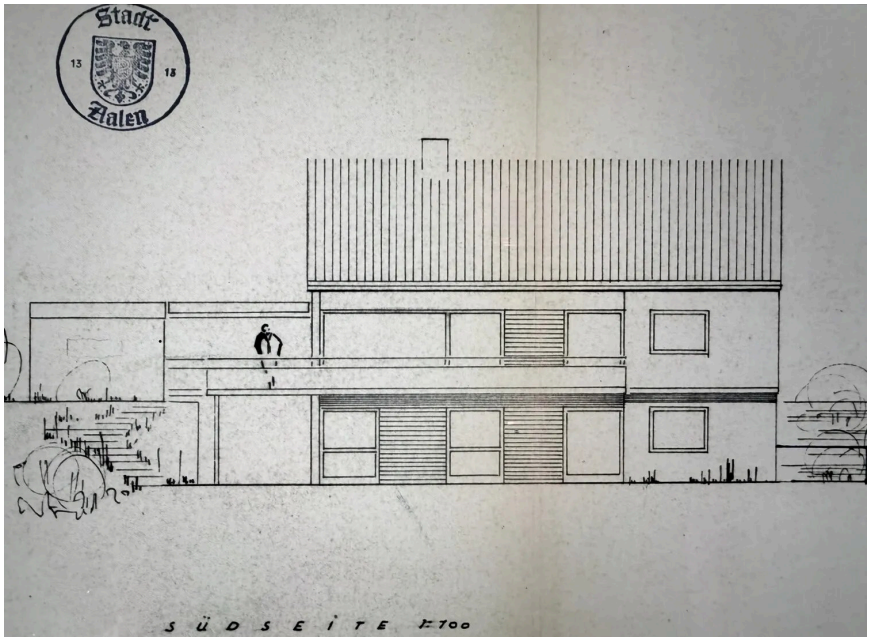
Die Immobilie





Objektnummer: 26151008 - 73430 Aalen

Die Immobilie



Objektnummer: 26151008 - 73430 Aalen

Ein erster Eindruck

Einfamilienhaus mit großem Grundstück in Aalen/Hüttfeld

Es gibt Immobilien, die man besichtigt – und es gibt Immobilien, die man spürt.
In einer der begehrtesten Wohnlagen von Aalen/Hüttfeld eröffnet sich mit diesem Anwesen eine seltene Gelegenheit.
Ein großzügiges Einfamilienhaus auf einem schönen Grundstück, eingebettet in ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit Raum für Visionen, Lebensqualität und bleibenden Werten.
Bereits bei der Ankunft vermittelt das Haus eine besondere Präsenz. Die Architektur folgt keiner kurzfristigen Mode, sondern überzeugt durch klare Linien, Großzügigkeit und einen zeitlos eleganten Charakter. Großzügige Fensterflächen holen Licht in die Räume und schaffen eine Atmosphäre von Offenheit und Ruhe. Der Grundriss ist durchdacht, funktional und gleichzeitig repräsentativ, geschaffen für Menschen, die Qualität und Individualität schätzen.
Dieses Haus ist kein Objekt für Standardlösungen. Es richtet sich an Menschen mit Anspruch, Menschen, die das Potenzial erkennen, Bestehendes wertschätzen und daraus etwas Außergewöhnliches entstehen lassen möchten.
Mit einer behutsamen und hochwertigen Modernisierung entsteht hier ein Wohnhaus mit Seltenheitswert. Möglich ist ein exklusiver Familienwohnsitz, eine elegante Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder ein Zuhause mit separatem Gästebereich beziehungsweise Einliegerwohnung.
Das rund 920 m² große Grundstück ist ein echtes Highlight. Großzügig, hervorragend geschnitten und optimal nach Süden ausgerichtet. Die Lage des Hauses auf dem Grundstück wurde bewusst gewählt und nutzt den Sonnenverlauf ideal aus. Hier entstehen helle Wohnbereiche, geschützte Rückzugsorte und ein großer Garten.
Der Blick in Richtung Limestherme, die Ruhe der verkehrsberuhigten Straße und die harmonische Einbettung in die Nachbarschaft schaffen eine Wohnqualität, die heute nur selten zu finden ist.
Der Außenbereich bietet weit mehr als nur Fläche. Ein großes Gewächshaus mit Stromversorgung und Bewässerungssystem sowie weitere Wasseranschlüsse entlang der äußeren Beetflächen, schaffen ideale Bedingungen für Gartenliebhaber, Selbstversorger oder stilvolle Gartengestalter. Ergänzt wird dies durch weitere Freizeitflächen, ein zusätzliches Gartenhaus sowie mehrere Übergänge zwischen Innen- und Außenleben. Terrassenbereiche, Sitzplätze und Gartenzugänge verschmelzen zu einem privaten Rückzugsort.
Auch die Bauweise unterstreicht die Besonderheit des Hauses. Straßenseitig leicht erhöht gelegen, öffnet sich das Untergeschoss ebenerdig zum Garten und schafft zusätzliche Wohn- und Nutzungsperspektiven. Das Erdgeschoss ist komfortabel direkt von der Straße zugänglich.
Die Immobilie befindet sich im gepflegten, überwiegend baujahrestypischen Zustand

mit viel Modernisierungspotenzial und einer Substanz, die den Charakter und die Wertigkeit des Hauses bereits heute spürbar macht.
Ein Zuhause für Menschen, die nicht einfach Wohnfläche suchen, sondern Lage, Ausstrahlung und die Möglichkeit, etwas Besonderes zu schaffen.
Bekunden Sie Sie uns Ihr Interesse bitte mittels vollständigen Kontaktdaten und beachten Sie, dass wir vor einer Besichtigung Ihren Bonitätsnachweis benötigen. Wir helfen Ihnen gerne weiter.

Objektnummer: 26151008 - 73430 Aalen

Ausstattung und Details

- großes Grundstück, ca. 920 m², mit südlicher Ausrichtung und Blick auf das Aalbäumle und die Limestherme
- ruhig gelegen in Tempo 30 Zone
- Gartengrundstück mit großem Gewächshaus, Bewässerung, Strom und angrenzender Fläche zum Anbau, zahlreiche Wasseranschlüsse an den Beetgrenzen
- weiteres großes Gartenhaus und Freizeitfläche, Zugang auf die Terrasse im UG, Zugang vor das Haus, Zugang zum überdachten Sitzbereich im EG
- in der Nachbarschaft Familien mit Kindern infolge Generationenwechsels
- Garage, 2 Außenstellplätze
- Nutzung mit Einliegerwohnung nach Sanierung möglich
- Ölzentralheizung
- Dach mit 6 cm Dämmung
- Fassadendämmung nur Wetterseite (nicht zeitgemäß)
- klarer, zeitlos eleganter Grundriss mit kurzer, praktischer Wegführung, lichtdurchflutet mit großen Fensterflächen (Doppelverglasung Holz, Rollläden)
- Parkett, Naturstein, Teppich, Fliesen
- Bad EG erneuert
- Bad UG Dusche erneuert
- Elektrik 3-adrig
- insgesamt baujahrestypischer, gepflegter Gesamtzustand mit Modernisierungsbedarf
- dennoch repräsentativer Charakter

Objektnummer: 26151008 - 73430 Aalen

Alles zum Standort

Dieses Haus befindet sich in einem der beliebtesten Wohngebiete Aalens, von dem aus Sie Spielplätze, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- oder die Kletterhalle, eine Reitanlage, Fußballplätze, Parkanlagen, Waldwege, die Fachhochschule 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 und das Berufsschulzentrum 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, Gastronomen, Kindergärten und Schulen unterschiedlicher Bildungsträger sowie Freizeitangebote verschiedenster Art machen Aalen sehr lebenswert und attraktiv.

Objektnummer: 26151008 - 73430 Aalen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26151008 - 73430 Aalen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen
Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0
E-Mail: aalen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com