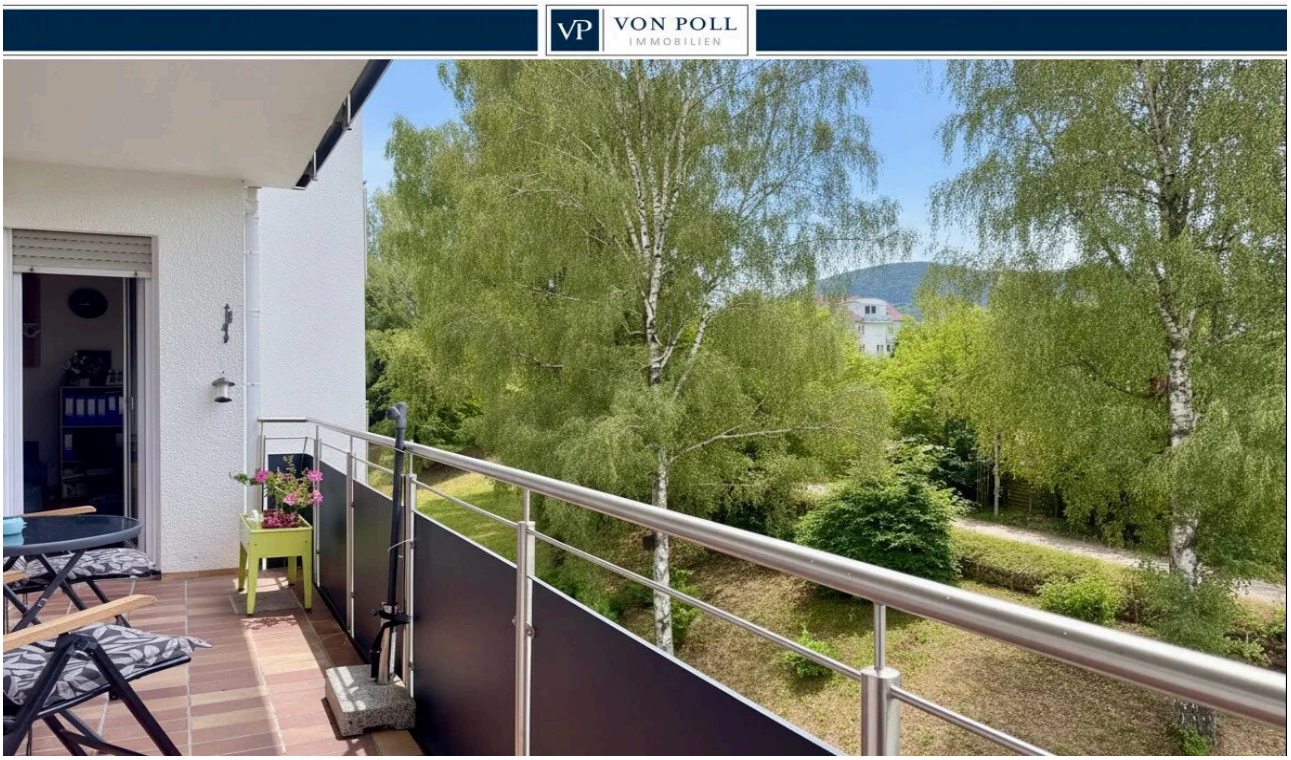
Aalen / Graulesholf

Vermietete 4-Zimmerwohnung in Aalen mit Balkon und Garage

Objektnummer: 26151013



KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26151013 - 73430 Aalen / Grauleshof

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

Objektnummer: 26151013 - 73430 Aalen / Grauleshof

Auf einen Blick

Objektnummer	26151013
Wohnfläche	ca. 100 m²
Etage	4
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26151013 - 73430 Aalen / Grauleshof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	112 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	10.09.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26151013 - 73430 Aalen / Grauleshof

Die Immobilie





Objektnummer: 26151013 - 73430 Aalen / Grauleshof

Die Immobilie





Objektnummer: 26151013 - 73430 Aalen / Grauleshof

Die Immobilie





Objektnummer: 26151013 - 73430 Aalen / Grauleshof

Die Immobilie





Objektnummer: 26151013 - 73430 Aalen / Grauleshof

Die Immobilie





Objektnummer: 26151013 - 73430 Aalen / Grauleshof

Die Immobilie





Objektnummer: 26151013 - 73430 Aalen / Grauleshof

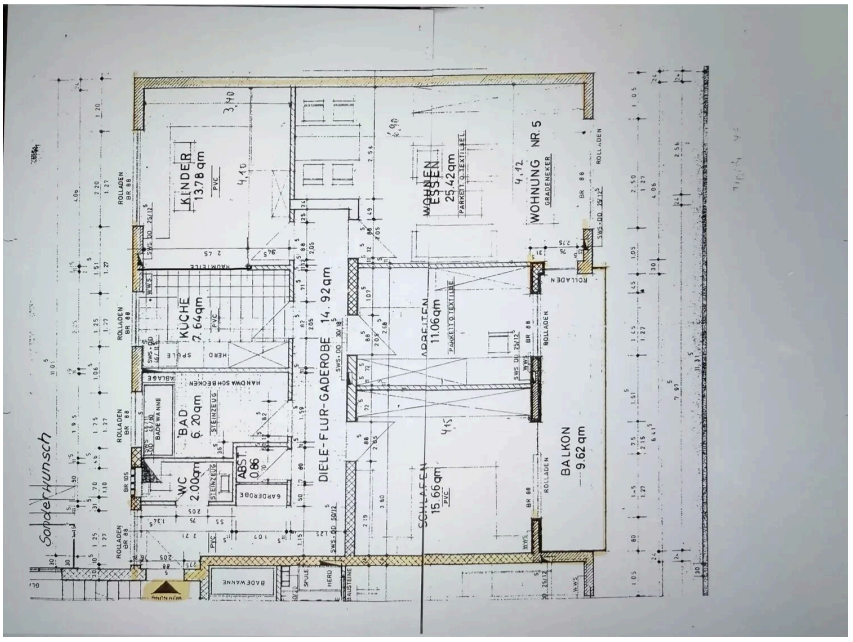
Die Immobilie





Objektnummer: 26151013 - 73430 Aalen / Grauleshof

Die Immobilie



Objektnummer: 26151013 - 73430 Aalen / Grauleshof

Ein erster Eindruck

Vermietete 4-Zimmerwohnung in Aalen mit Balkon und Garage zu verkaufen

Diese vermietete 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1971. Abseits der Hauptstraße gelegen, überzeugt sie durch ihre angenehme Wohnruhe sowie den schönen Ausblick ins Grüne, der insbesondere vom großzügigen Balkon aus genossen werden kann.

Durch die Wohnlage profitieren die Bewohner von einer guten Anbindung an das Aalener Stadtzentrum. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt, sodass das Zentrum bequem mit dem Bus, dem Fahrrad oder auch zu Fuß erreichbar ist.

Der durchdachte Grundriss bietet auf ca. 99,80 m² Wohnfläche 4 gut geschnittene Zimmer sowie eine Küche (ohne Küchenmöbel), ein Badezimmer, ein separates WC und eine praktische Abstellkammer. Vom großzügigen Eingangsbereich mit integrierter Einbaugarderobe sind sämtliche Räume bequem erreichbar.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon mit Blick ins Grüne, der zu jeder Jahreszeit einen angenehmen Rückzugsort im Freien bietet. Bis auf die Abstellkammer verfügen alle Räume über Tageslicht und schaffen dadurch eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Doppelwaschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Es bietet eine solide Grundlage und gleichzeitig die Möglichkeit, im Rahmen einer Modernisierung individuelle Gestaltungswünsche umzusetzen. Das separate WC erhöht den Wohnkomfort und erleichtert insbesondere im Familienalltag die tägliche Nutzung.

Es gibt einen Personenaufzug und einen gemeinschaftlichen Trocken- und Fahrradraum.

Der zur Wohnung gehörige Kellerraum und eine Garage runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und stellt eine attraktive Gelegenheit mit langfristigem Entwicklungspotential für Kapitalanleger dar.

Das Hausgeld bezieht sich auf die Wohnung und die Garage. Die monatliche Erhaltungsrücklage kommt jeweils noch hinzu.

Wenn Ihr Interesse geweckt ist, dann melden Sie sich bitte über das Kontaktformular

und hinterlassen Sie Ihre Daten. Für eine Besichtigung benötigen wir einen Bonitätsnachweis (Allgemeine Finanzierungsbestätigung).

Objektnummer: 26151013 - 73430 Aalen / Grauleshof

Ausstattung und Details

- Garage
- Keller
- Ölzentralheizung, Wärmemengenzähler, Radiatorenheizkörper
- Energieeffizienzklasse D
- Fenster 2-fach verglast
- großer Balkon abseits der Straße - schöne Aussicht
- 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer (in einem Renovierungsbedarf)
- WC und Bad (renovierungsbedürftig) getrennt - jeweils Tageslicht
- Abstellkammer
- Einbaugarderobe
- vermietet seit Juli 2016

Objektnummer: 26151013 - 73430 Aalen / Grauleshof

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im beliebten Aalener Wohngebiet Grauleshof. Die ruhige und dennoch zentrumsnahe Lage verbindet kurze Wege in die Innenstadt.
Aalen verfügt über eine vielfältig ausgeprägte Infrastruktur sowie eine historische und kulturelle Vielfalt. Einkaufs - und Freizeitmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden. Kindergärten und Schulen unterschiedlicher Bildungsträger machen diese Gegend sehr lebenswert und attraktiv. Die ansässigen innovativen Unternehmen sowie die Fachhochschule machen Aalen nicht nur zu einer interessanten Wirtschaftsregion, sondern auch zu einem wichtigen Bildungsträger.
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.

Objektnummer: 26151013 - 73430 Aalen / Grauleshof

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: 26151013 - 73430 Aalen / Grauleshof

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