Aalen/Wasseralfingen

2-Familienhaus, familienfreundlich gelegen in Aalen/Wasseralfingen

Objektnummer: 26151014



KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 248 m² • ZIMMER: 9.5 • GRUNDSTÜCK: 261 m²

Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

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

Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

Auf einen Blick

Objektnummer	26151014
Wohnfläche	ca. 248 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9.5
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1969

Kaufpreis	380.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	116.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

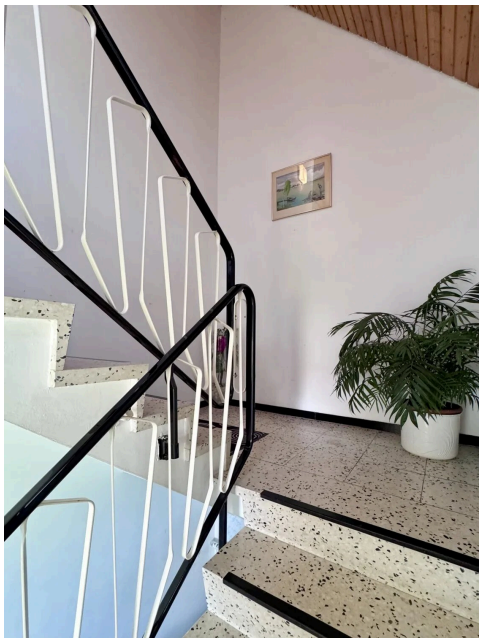
Die Immobilie





Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

Die Immobilie



Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

Ein erster Eindruck

2-Familienhaus, familienfreundlich gelegen in Aalen/Wasseralfingen

Dieses großzügige, im Jahr 1969 errichtete Zweifamilienhaus hält mit einer Wohnfläche von ca. 248 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder Mehrgenerationenkonzepte bereit. Das ca. 261 m² große Grundstück befindet sich in ruhiger Lage abseits der Straße und bietet eine angenehme Privatsphäre. Während sich Erwachsene über die entspannte Nachbarschaft freuen, tragen Freiflächen in der unmittelbaren Umgebung dazu bei, dass Kindern unbeschwerte spielen und toben können.

Das Haus wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert und befindet sich in einem überwiegend sanierten Zustand. Die Arbeiten erstreckten sich über verschiedene Bereiche. Bereits 2014 wurde die Heizungsanlage erneuert und durch eine Solarunterstützung ergänzt, was für eine effiziente Energieversorgung sorgt. Zwischen 2014 und 2018 erfolgten umfangreiche Sanierungen der Innenräume. Die beiden Badezimmer wurden in den Jahren 2020 und 2021 modernisiert, sodass zeitgemäßer Komfort gewährleistet ist. Ebenfalls im Jahr 2020 wurden die Fenster durch neue Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung und Rollläden ausgetauscht, was ein angenehmes Wohnklima sowie gute Wärmedämmung unterstützt. Darüber hinaus wurden sowohl die Innenräume als auch die Decken mit zusätzlicher Innendämmung versehen. Gleichzeitig bestehen noch vereinzelte Möglichkeiten zur Modernisierung. Dies betrifft vor allem die Fassade und den Hauseingang, sodass neue Eigentümer individuelle Gestaltungswünsche einbringen können.

Das Zweifamilienhaus verfügt über 2 Wohneinheiten.
Über das Erd- und Obergeschoss erstreckt sich eine helle 5,5 Zimmer-Wohnung mit Balkon, die demnächst leerstehen wird. Und im Dachgeschoss befindet sich die noch bis zum Jahreswechsel bewohnte 4-Zimmer-Wohnung. Auch hier ermöglicht es ein großer Balkon, das Tageslicht zu genießen und den Alltag entspannt ausklingen zu lassen.
Die Wohnngen sind über ein gemeinschaftliches Treppenhaus zugänglich. Sie sind allerdings nicht rechtlich geteilt. Dafür verfügen sie jedoch über eine überwiegend getrennte Verbrauchszählung, was einen flexiblen Gebrauch ermöglicht.

Im Wirtschaftsbereich des Erdgeschosses stehen zusätzliche Nutzungsflächen bereit. Eine Waschküche, ein separates WC, Abstellflächen sowie ein Technikbereich bieten praktische Ergänzungen zum Wohnkomfort. Ein separater Ausgang führt direkt in den Garten, sodass kurze Wege und alltagstaugliche Abläufe gesichert sind.

Das Grundstück umfasst einen kleinen, blickgeschützten Garten, der für ruhige

Stunden oder gesellige Zusammenkünfte genutzt werden kann.

Freuen Sie sich auf eine großzügige Fläche, die gelungene Verbindung aus zeitgemäßer Technik und klassischem Wohncharakter sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Fühlen Sie sich eingeladen, sich diese geräumige und helle Immobilie anzuschauen und sich selbst von den Vorzügen dieses Hauses überzeugen zu lassen. Bitte hinterlassen Sie uns hierfür Ihre vollständigen Kontaktdaten sowie Ihren Bonitätsnachweis im Vorfeld.

Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

Ausstattung und Details

- Grundstück liegt ruhig, abseits der Straße nahe Freiflächen für Kinder
- innen saniert, Fenster getauscht, Heizung unterstützt durch Solar
- beide Wohnungen sind sehr hell mit großen Balkon
- Innendämmung in Räumen und Decken
- Kunststofffenster mit Rollläden, 2-fachverglasung
- kleiner, blickgeschützter Garten
- 2 Wohnungen, nicht geteilt
- Wohnung im EG/OG ist demnächst frei
- Wohnung im DG wird zum Jahreswechsel frei
- überwiegend getrennte Verbrauchszählung
- teilweiser Modernisierungsbearf z.B. an Fassade und Hauseingang
- im EG-Kellerbereich: Waschküche, WC, Abstellfläche und Technikbereich, separater Ausgang in den Garten

Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

Alles zum Standort

Wasseralfingen, der größte Stadtbezirk von Aalen, verbindet eine hervorragende Infrastruktur mit hoher Wohnqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote befinden sich direkt vor Ort. Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung über die Bundesstraßen und die Nähe zur Aalener Innenstadt machen den Standort besonders attraktiv für Berufspendler und Familien. Umgeben von einer reizvollen Landschaft bietet Wasseralfingen zugleich zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und überzeugt durch seine gelungene Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

Objektnummer: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

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: 26151014 - 73433 Aalen/Wasseralfingen

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