Aalen

Doppelhaushälfte im Greut/Aalen mit Garage

Objektnummer: 26151022



KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 109 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 238 m²

Objektnummer: 26151022 - 73430 Aalen

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

Objektnummer: 26151022 - 73430 Aalen

Auf einen Blick

Objektnummer	26151022
Wohnfläche	ca. 109 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1940
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	320.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26151022 - 73430 Aalen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	169.52 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1940

Objektnummer: 26151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151022 - 73430 Aalen

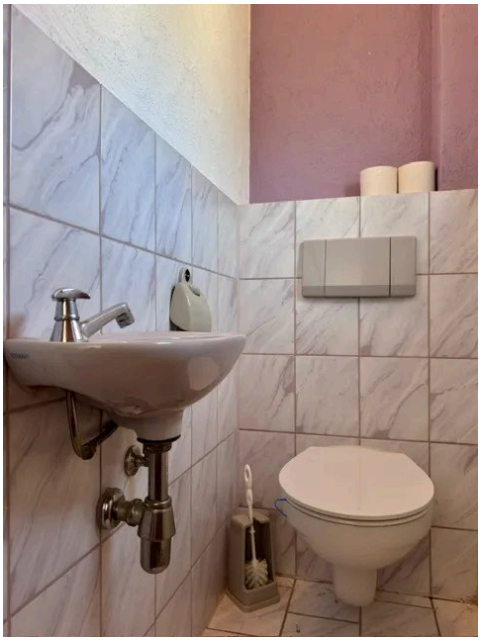
Die Immobilie





Objektnummer: 26151022 - 73430 Aalen

Die Immobilie



Objektnummer: 26151022 - 73430 Aalen

Ein erster Eindruck

Doppelhaushälfte im Greut/Aalen mit Garage

Diese gepflegte Doppelhaushälfte präsentiert sich mit einer Wohnfläche von ca. 109 m² (zuzüglich des Zimmers im Dachspitz) und befindet sich auf einem ca. 238 m² großen Grundstück. Sie bietet mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, ausreichend Raum für verschiedene Lebenssituationen – ob als Zuhause für Familien mit Kindern oder als gut geeignetes Objekt für Menschen mit Bürobedarf und Homeoffice-Wünschen.
Die vollständig unterkellerte Immobilie ist sehr gepflegt und überzeugt durch zahlreiche praktische Details.
Im Rahmen eines Erweiterungsumbaus ab 1990 wurden Kunststofffenster mit zweifacher Verglasung sowie mit Rollläden installiert. Sie sorgen in Verbindung mit der vorhandenen Schallisolierung zum Nachbarn, für ein ruhiges, geschütztes Wohnumfeld. Die Fassade wurde 1991 mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und das Dach erneuert und gedämmt, um den energetischen Standard zu erhöhen und die Wohnqualität weiter zu verbessern.
Besonders komfortabel sind die beiden separaten WCs, die sich auf den jeweiligen Wohnebenen befinden und ein Familienbad im EG – ideal für Gäste und die Privatsphäre der Familie.
Ein besonderes Highlight ist die große Galerie im Bühnenbereich, die aktuell als abgeschlossenes Zimmer genutzt wird und als vielseitiger Raum für Arbeit, Freizeit oder als Rückzugsort dient. Dieser Bereich versteht sich zuzüglich der ca. 109 m² Wohnfläche (ist also nicht enthalten).
Im Außenbereich bietet das Grundstück einen kleinen Garten, der Freizeitmöglichkeiten im Freien eröffnet und mit seiner überschaubaren Größe leicht zu pflegen ist. Gleichzeitig sorgt die ruhige Lage dafür, dass Raum für Erholung und Entspannung vorhanden ist.
Das Untergeschoss teilt sich unverkennbar in einen alten und einen neuen Bereich. Hier ist u. a. ein beheizter Hobbyraum und ein separater Aufgang in den Garten zu finden.
Für die Fahrzeuge stehen eine Garage sowie weitere Stellfläche direkt vor dem befestigt gestalteten Hauseingangsbereich zur Verfügung.

Eine Besichtigung lohnt sich, um die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten kennenzulernen. Treten Sie gerne über das Kontaktformular mit Ihren persönlichen Daten mit uns in Kontakt und halten Sie für eine Besichtigung Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit.

Objektnummer: 26151022 - 73430 Aalen

Ausstattung und Details

- Garage, weitere Stellfläche
- Haus mit UG/EG/DG und ausgebauter Bühne
- An- und Umbau ab ca. 1990 - Anbau mit Holzbalkendecke
- Fenster 2-fach-Verglasung, Kunststoff, Rollläden
- Schallisoliert zum Nachbarn
- Fassade mit Wärmedämmverbundsystem
- Dach gedämmt
- Treppenaufgang beheizt
- Galerie im Bühnenbereich gegenwärtig als abgeschlossenes Zimmer genutzt (nicht in Wohnfläche enthalten)
- Laminat, Teppich und Fliesen
- 2 separate WCs und ein Badezimmer - jeweils mit Tageslicht
- Gaszentralheizung
- beheizter Hobbyraum im UG
- weiterer Zugang in den Garten vom UG aus

Objektnummer: 26151022 - 73430 Aalen

Alles zum Standort

Diese interessante Doppelhaushälfte befindet sich in einem beliebten, familienfreundlichen Wohngebiet Aalens, von dem aus Sie sich nicht nur in unmittelbarer Nähe zum Krankenaus befinden, sondern auch Waldwege, Spielplätze, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- oder die Kletterhalle, eine Reitanlage, Fußballplätze, Parkanlagen, die Hochschule 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 Hochschule 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: 26151022 - 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: 26151022 - 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