Aalen

Wohnhaus mit 3 Wohnungen, 2 Garagen, ruhige Lage - Grauleshof

Objektnummer: 26151024



KAUFPREIS: 560.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 561 m²

Objektnummer: 26151024 - 73431 Aalen

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

Objektnummer: 26151024 - 73431 Aalen

Auf einen Blick

Objektnummer	26151024
Wohnfläche	ca. 196 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1965
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	560.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 99 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26151024 - 73431 Aalen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	03.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	272.93 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26151024 - 73431 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151024 - 73431 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151024 - 73431 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151024 - 73431 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151024 - 73431 Aalen

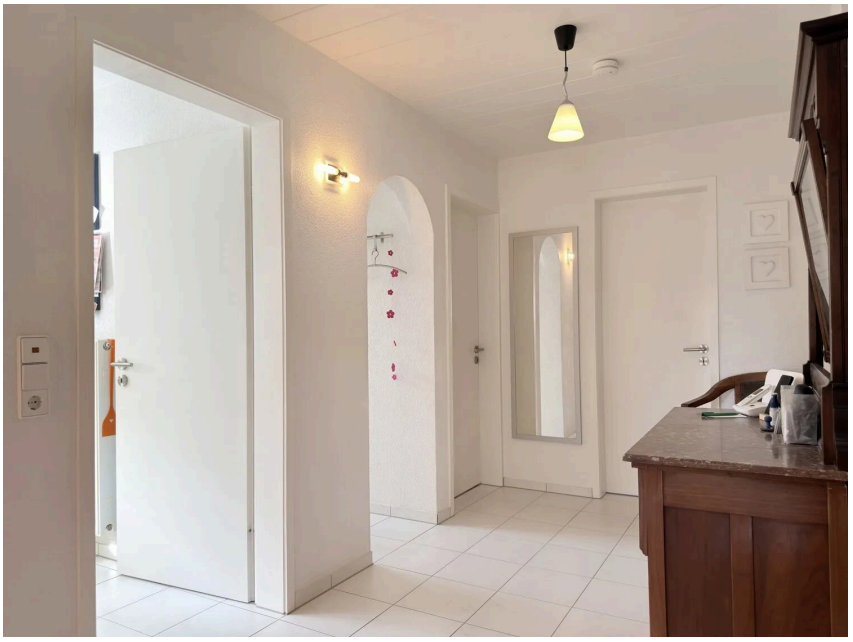
Die Immobilie





Objektnummer: 26151024 - 73431 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151024 - 73431 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151024 - 73431 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151024 - 73431 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151024 - 73431 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151024 - 73431 Aalen

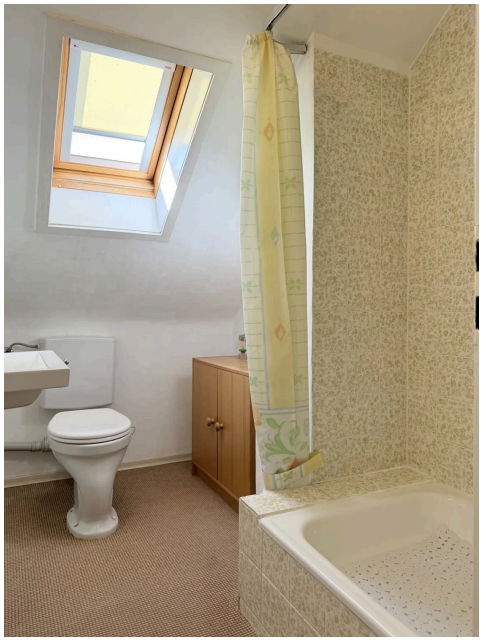
Die Immobilie





Objektnummer: 26151024 - 73431 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151024 - 73431 Aalen

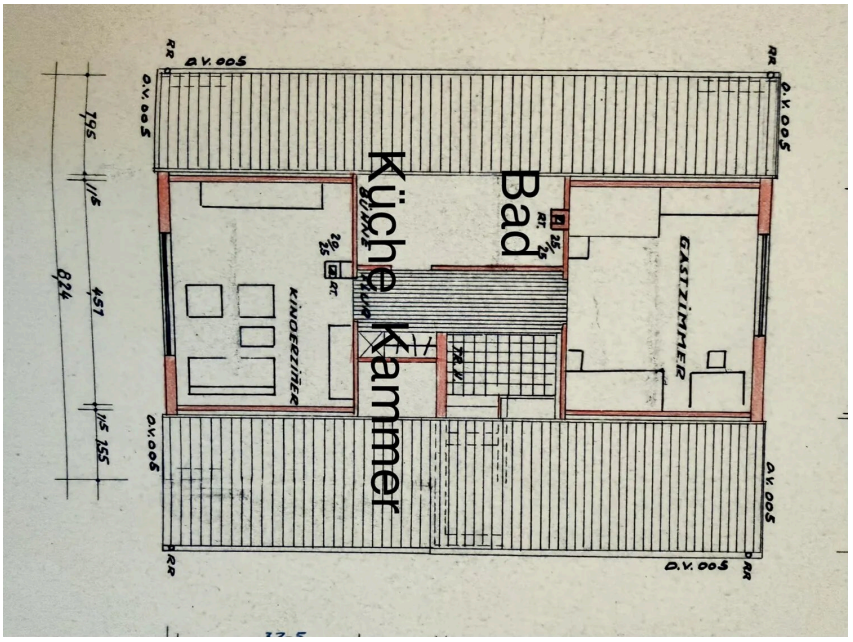
Die Immobilie

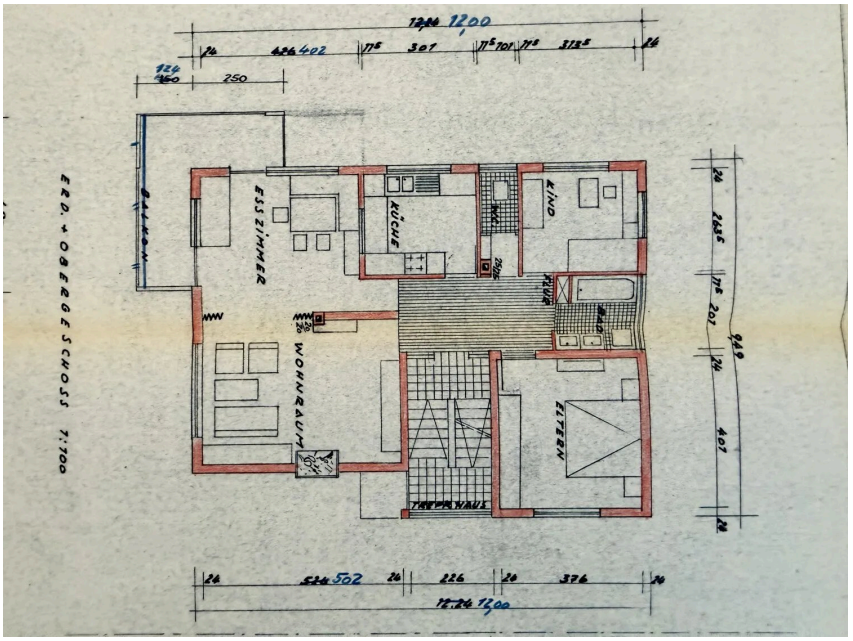




Objektnummer: 26151024 - 73431 Aalen

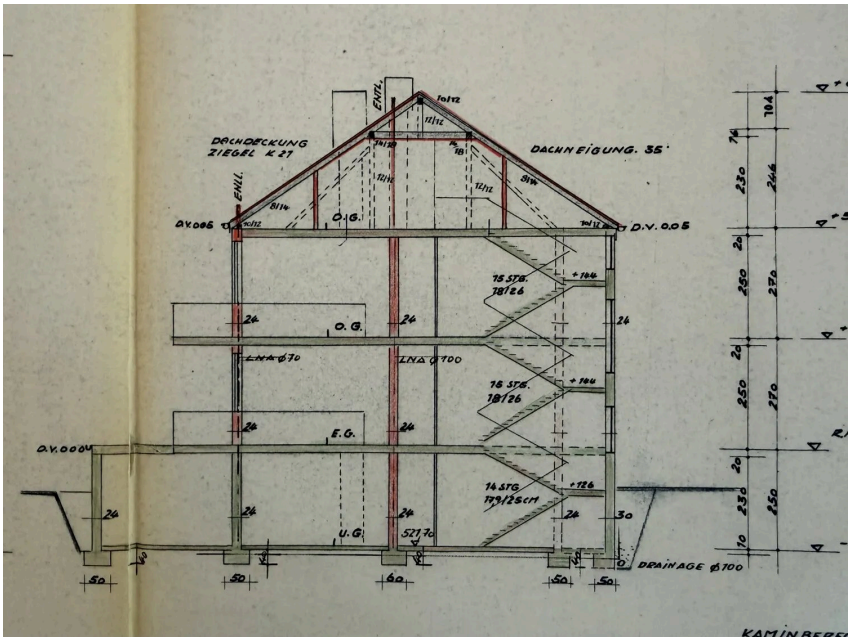
Die Immobilie





Objektnummer: 26151024 - 73431 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151024 - 73431 Aalen

Ein erster Eindruck

Wohnhaus mit 3 Wohnungen, 2 Garagen, ruhige Lage - Grauleshof

Klar gegliedert, großzügig und mit einer spürbaren Sorgfalt über Jahrzehnte gepflegt - dieses 1965 massiv errichtete Haus vermittelt schon beim ersten Anblick eine angenehme Ruhe und wartet auf einen neuen Eigentümer.

Die zurückversetzte Lage auf dem Grundstück mit ca. 561 m² und der üppig begrünte, liebevoll gestaltete Vorgarten und Einfahrtsbereich schaffen eine Atmosphäre, die den Alltag draußen hält. Die markante Dachform mit Tondachziegeln und die klaren Linien der Balkone geben dem Haus ein zeitloses, gewachsenes Gesicht. Kupferdachrinnen und -fallrohre, sowie Kupferbleche sind Details, die Qualität sichtbar machen.

Das vollständig unterkellerte Haus umfasst drei Wohnungen. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss befindet sich jeweils eine identisch geschnittene 4-Zimmer-Wohnung, während das Dachgeschoss eine 2-Zimmer-Wohnung beherbergt. Im Inneren entfaltet sich das Haus auf rund 196 m ² Wohnfläche, verteilt auf insgesamt zehn Zimmer. Die Raumaufteilung bietet eine angenehme Balance zwischen Offenheit und Rückzug. Die Wohnbereiche sind lichtdurchflutet, große Fenster lassen viel Tageslicht herein und geben den Blick in den gepflegten Außen- und Siedlungsbereich, teils mit Fernsicht, frei. Hier verbinden sich z.B. Parkettböden und eine dezente, warme Farbgebung der Holzelemente wie Türen oder Deckenverkleidung zu einem stimmigen Gesamtbild. Der Grundriss schafft klare Übergänge zwischen Kochen, Essen und Wohnen, ohne die Großzügigkeit des Wohnraums einzuschränken. Es gibt sogar eine Durchreiche von der Küche zum Esszimmer im EG und OG.

Drei Bäder und separate WC-Räume in EG und OG, alle mit Tageslicht, unterstreichen die Funktionalität des Hauses. Sie präsentieren sich alle sehr gepflegt und im jeweils unterschiedlichem zeitlichen Stil.

Im UG findet sich neben den üblichen Abstellmöglichkeiten auch die Heizungsanlage aus 2022, ergänzt durch einen Glasfaserkunststofftank mit 6000 Litern Fassungsvermögen.

Ein besonderes Augenmerk verdient die Außenanlage, denn ein schön angelegter Weg führt durch den Garten zum Hauseingangsbereich. Er ist eingefasst von sorgfältig geschnittenen Hecken und Sträuchern, blühenden Stauden und dekorativen Gehölzen. Mehrere Sitzbereiche laden dazu ein, den Tag im Freien ausklingen zu lassen. Die drei Balkone und ein überdachter Freisitz bieten geschützte Plätze für jede Tageszeit. Zwei Garagen komplettieren das Ensemble und sorgen für Komfort im Alltag.

Die solide Bausubstanz und die regelmäßigen Modernisierungen, von der Dachdämmung bis zu den Fenstern, garantieren langfristige Werterhaltung. Wer Wert auf ein Haus legt, das mit Bedacht instandgehalten wurde und Raum für individuelle Lebensentwürfe lässt, findet hier einen Ort, der mit jedem Schritt Vertrautheit entstehen lässt.

Sollten Sie interessiert sein, melden Sie sich gerne über das Kontaktformular mit Ihrer vollständigen Adresse und halten Sie für einen Besichtigungstermin Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit (Bonitätsnachweis).

Objektnummer: 26151024 - 73431 Aalen

Ausstattung und Details

- ruhige Lage
- sehr gepflegtes/regelmäßig instandgehaltenes Wohnhaus mit 3 Wohnungen
- voll unterkellert
- 2 Garagen
- gepflegte und angelegte Außenanlage mit Sitzbereichen
- 3 Balkone
- Holzfenster (Meranti), Holz-Alu-Fenster, Kunststofffenster, Rollläden
- alle Bäder und WC´s mit Tageslicht
- Außenwände: Hohlblocksteine, Innenwände: Ziegel
- Dach gedämmt mit Mineralwolle alu-kaschiert (120 mm), Tonziegel
- Dachspitz nicht gedämmt
- Dachrinnen, Fallrohre aus Kupfer
- Wandanschlussbleche aus Kupfer
- Ortgangbleche verkleidet - Kupfer
- Zentralheizung - Ölbrennwertgerät 2022
- Glasfaserkunstofftank im UG - 6000 L, letzte Wartung 2026, es gibt noch Werksgarantie
- Wohnung EG vollständig saniert ca. 2006
- Elektrik 3- und 2-adrig

Objektnummer: 26151024 - 73431 Aalen

Alles zum Standort

Ein Highlight ist zweifelsohne die ruhige Wohngegend.

Die schöne Kreisstadt Aalen, im Herzen Ostwürttembergs, liegt nur eine Bahn- oder Autostunde zur Landeshauptstadt Stuttgart und nur ca. 60 km nördlich von Ulm entfernt. Sie liegt im Tal des oberen Kocher in der sogenannten Aalener Bucht am nordöstlichen Rand der Schwäbischen Alb.

Es befinden sich Kindergärten, Schulen sowie vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten im näheren Umfeld der Immobilie und machen diese Wohnlage somit besonders attraktiv.

Aalen ist wegen seiner vielfältigen Kultur- und Freizeitangebote ein lebenswerter Ort zum Arbeiten und Wohnen. Die Stadt ist das Einkaufszentrum der Region und bietet Ihnen alle Vorzüge bezüglich Verkehrsanbindung, gesundheitlicher Versorgung, sowie sportliche, kulturelle und gesellschaftliche Vielfalt, die keine Wünsche offenlässt. Aalens starker Wirtschaftsstandort ist Garant für sichere Arbeitsplätze.

Objektnummer: 26151024 - 73431 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: 26151024 - 73431 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