Aalen

Stilvolle Innenarchitektur - umfassend saniertes Apartment mit Wintergarten

Objektnummer: 26151032



KAUFPREIS: 169.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 46.13 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 26151032 - 73431 Aalen

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

Objektnummer: 26151032 - 73431 Aalen

Auf einen Blick

Objektnummer	26151032
Wohnfläche	ca. 46.13 m²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1974
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	169.000 EUR
Wohnungstyp	Apartment
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26151032 - 73431 Aalen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	109.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.03.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26151032 - 73431 Aalen

Die Immobilie

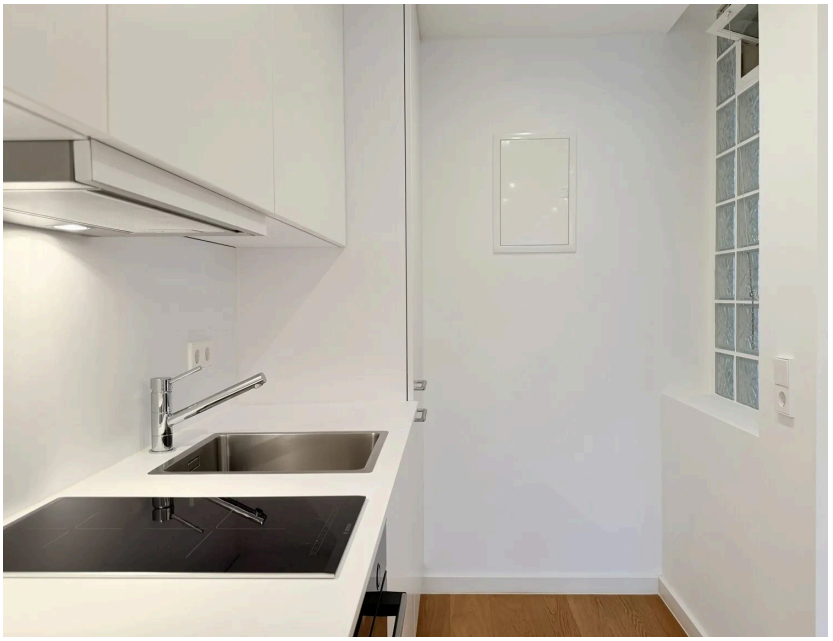




Objektnummer: 26151032 - 73431 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151032 - 73431 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151032 - 73431 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151032 - 73431 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151032 - 73431 Aalen

Die Immobilie





Objektnummer: 26151032 - 73431 Aalen

Die Immobilie



Objektnummer: 26151032 - 73431 Aalen

Ein erster Eindruck

Stilvolle Innenarchitektur - umfassend saniertes Apartment mit Wintergarten

Dieses Apartment befindet sich im Ergeschoss, ausgehend von der Seite des Haupteingangs, eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1974 und wurde 2020 umfassend saniert. Dabei entstand ein Wohnkonzept, das durch eine besondere Innenarchitektur, hochwertige Materialien und eine konsequent aufeinander abgestimmte Gestaltung überzeugt.

Den Mittelpunkt bildet der großzügig angelegte Wohn- und Schlafbereich mit Echtholzparkett in Eiche Natur. Die warme Ausstrahlung des Holzes, klare architektonische Linien und zurückhaltende Farbnuancen verleihen den Räumen eine elegante, zeitlose Atmosphäre. Ein sorgfältig integriertes Lichtkonzept mit Deckenspots und indirekter Beleuchtung setzt die Raumgestaltung wirkungsvoll in Szene.

Eine Besonderheit ist der ehemalige Balkon, der im Zuge der Sanierung zu einem Wintergarten umgestaltet und vollständig in den Wohnbereich integriert wurde. Die großzügige Verglasung schafft eine angenehme Offenheit und erweitert den Wohnraum von ca. 46,00 m² auf insgesamt 52,00 m² einschließlich Wintergarten.

Die moderne Einbauküche mit weißen, grifflosen Fronten und integrierten Elektrogeräten fügt sich harmonisch in die Innenarchitektur ein. Das Badezimmer folgt derselben gestalterischen Linie. Großformatige Fliesen in warmen Naturtönen, eine bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, hochwertige Armaturen und ein geradliniger Waschtisch prägen die Ausstattung.
Im Rahmen der Sanierung wurden auch die Elektroinstallationen erneuert.

Zur Wohnung gehören ein separates Kellerabteil und ein Außenstellplatz.
Für die Hausgemeinschaft steht ein Fahrradraum zur Verfügung. Ein zweiter Hauseingang befindet sich auf der Ebene der Kellerräume und führt direkt zu den Außenstellplätzen. Dank des Fahrstuhls lässt sich die Wohnung auch von hier unkompliziert erreichen.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2016.

Die Wohnung, die ein optimales Zuhause für 1 Person bietet, wird in Kürze frei. Im angegebenen Hausgeld ist die Rücklagenzuführung bereits enthalten.

Gerne stelle ich Ihnen diese Immobilie persönlich vor. Treten Sie hierzu mit mir über

das VOLLSTÄNDIG ausgefüllte Kontaktformular in Verbindung und halten Sie Ihren Bonitätsnachweis (Allgemeine Finanzierungsbestätigung) bereit.

Objektnummer: 26151032 - 73431 Aalen

Ausstattung und Details

- Echtholzparkett Eiche natur
- hochwertige Küche samt Elektrogeräten der Marke BOSCH
- Wintergarten mit elektrisch steuerbarer Markise
- Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- erneuerte Elektrik
- LED Deckenspots
- Akzentbeleuchtung
- Bad/WC hochwertig saniert mit bodenebener Dusche, Kopf- und Handbrause, Handtuchheizkörper, großformatige Fliesen, Waschmaschinenanschluss (kein Fenster)
- PKW - Stellplatz im Freien (dauerndes und ausschließliches Benützungsrecht)
- Kellerabteil

Objektnummer: 26151032 - 73431 Aalen

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in naturnaher Lage eines Aalener Wohngebiets im Grauleshof. In unmittelbarer Nähe gibt es Grünflächen, Feldwege und einen Bach. Ausgedehnte Spaziergänge mit einer tollen Freisicht lassen das Stadtleben kurzzeitig zur Ruhe kommen.
Die ca. 2 km entfernt liegende Aalener Innenstadt gibt dieser Lage ihr Besonderes. 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: 26151032 - 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: 26151032 - 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