

Aalen

## 3 1/2 - Zimmer - Wohnung mit Balkon und Tiefgarage nahe Fußgängerzone

Objektnummer: 24151002



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 275.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24151002 - 73430 Aalen

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

Objektnummer: 24151002 - 73430 Aalen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24151002
Wohnfläche	ca. 86 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	275.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2003
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24151002 - 73430 Aalen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	82.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.10.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24151002 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151002 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151002 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151002 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



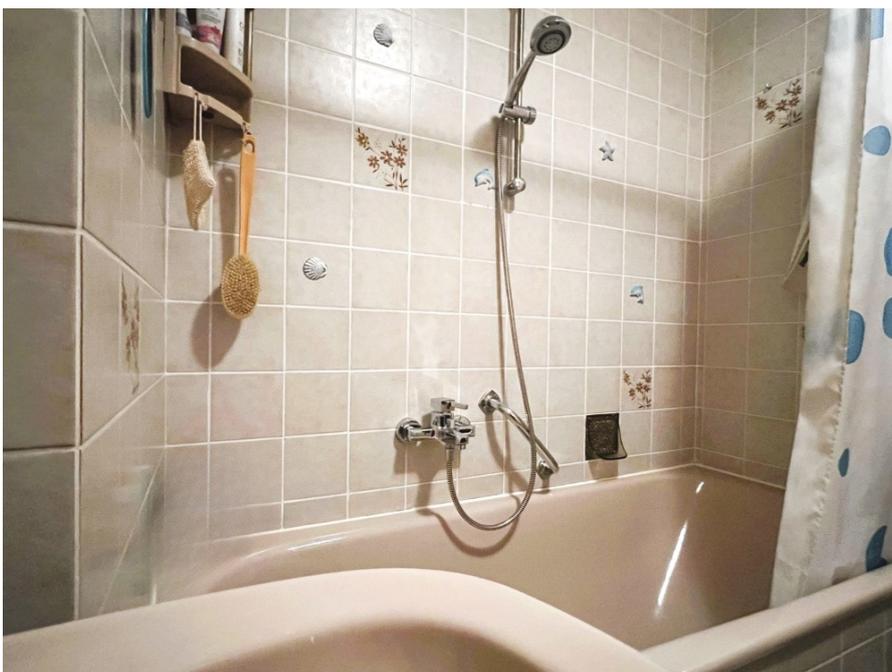
Objektnummer: 24151002 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151002 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151002 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151002 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151002 - 73430 Aalen

## Ein erster Eindruck

3 1/2 - Zimmer - Wohnung mit Balkon und Tiefgarage nahe Fußgängerzone Diese gepflegte, geräumige Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup> befindet sich in einem Wohn- und Geschäftshaus aus dem Jahr 1982 – dem Reichstädter Markt. Besonders ist hierbei der Laubengang, welcher jeder Wohnung seinen eigenen überdachten Eingangsbereich erschließt und entlang des begrünten und ruhig gelegenen Innenhofs mit Spielplatz und Sitzmöglichkeiten führt. In der Wohnanlage gibt es einen Fahrstuhl. Die Tiefgarage, alle Ebenen und der Zugang zur Wohnung sind somit bequem und barrierefrei erreichbar. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört zur Immobilie dazu und bietet praktische Parkmöglichkeiten. Die Haustür ist mit einer Sprechanlage versehen. Die Wohnung liegt in der dritten Ebene und überzeugt mit einer gelungenen Raumaufteilung. Alle Räume, auch der Windfang, sind mit Fenstern ausgestattet. Bad und WC sind innenliegend. Die räumlich abgetrennte Küche führt in den ineinander übergehenden Ess- und Wohnbereich mit einem großen, überdachten Balkon (nicht barrierefrei). Die Schlafräume und der Sanitärbereich teilen sich einen eigenen Flur und liegen somit abgegrenzt und ruhig vom belebten Wohnbereich. Die Innenausstattung umfasst Buche-Laminat in den Aufenthaltsbereichen, während die Schlafräume mit Kork ausgestattet sind. Das Badezimmer ist gefliest und verfügt über zwei Waschbecken, eine Badewanne und einen Waschmaschinenanschluss. Das separate WC ist ebenfalls gefliest. Desweiteren sind die Holz-Isolierglasfenster mit Natursteinsimsen und Rollläden versehen. Ein Boiler im Abstellraum der Wohnung stellt das Warmwasser bereit. Im Übrigen sorgt die 2003 erneuerte Gas-Zentralheizung für angenehme Wärme in der Wohnanlage. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen ein Trockenraum und ein Fahrradraum zur Verfügung. Ein Hausmeisterservice kümmert sich um die Pflege der Gemeinschaftsbereiche und steht bei Fragen und Anliegen zur Seite. Die Lage der Wohnung ist äußerst praktisch, da sie an die Fußgängerzone angrenzt und eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ermöglicht. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Ärzte, Apotheken, Verwaltungsgebäude oder Gaststätten sind mit wenigen Schritten erreichbar. Insgesamt bietet diese Wohnung viel Platz und Komfort für Einzelpersonen sowie kleine Familien. Der gut durchdachte Grundriss und die gepflegte Ausstattung machen diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot für Käufer, die eine solide und praktische Wohnung suchen. Unbedingt zu beachten ist, dass die Wohnung gegenwärtig vermietet ist und somit auch für Investoren interessant sein dürfte. Innerhalb der Wohnung ist das Ausüben einer freiberuflichen Tätigkeit dem Wohnungseigentümer erlaubt. Das Wohngeld beträgt insgesamt ca. 290,00 €/mtl. , bestehend aus ca. 202,00 €/mtl. für umlage- und nicht umlagefähige Betriebskosten und der Instandhaltungsrücklage von ca. 88,00 €/mtl. . Vereinbaren Sie gerne einen

Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Melden Sie sich bitte mittels des vollständig ausgefüllten Kontaktformulars und halten Sie Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung für eine Terminabstimmung bereit.

Objektnummer: 24151002 - 73430 Aalen

## Ausstattung und Details

- Fahrstuhl von Tiefgarage in alle Etagen
- Zugang ebenerdig in die Wohnung
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum in Ebene 2
- Wohnung in Ebene 3
- Türsprechanlage
- eigener Eingangsbereich mit Windfang und Fenster
- Buche - Laminat in Windfang, Wohnbereich und Flur
- Schlafräume Korg
- Bad mit 2 Waschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluß, gefliest
- separates WC, gefliest
- Tapete
- Gas-Zentralheizung (2003)
- Boiler für Warmwasser im Abstellraum der Wohnung
- Balkon mit Südausrichtung, überdacht
- Bad und WC getrennt, kein Tageslicht
- Holz-Isolierglasfenster
- Natursteinsimse
- Rollläden
- gemeinschaftlich: Trockenraum, Fahrradraum
- Hausmeisterservice

Objektnummer: 24151002 - 73430 Aalen

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich im Reichstädter Markt, ein Komplex aus Wohnungen und Geschäften, direkt am Rande der Fußgängerzone Aalens. Somit ist alles für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe. Aalen verfügt über eine vielfältig ausgeprägte Infrastruktur sowie eine historische und kulturelle Vielfalt. Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Arztpraxen sind zahlreich vorhanden. Zusätzlich machen Kindergärten und Schulen unterschiedlicher Bildungsträger sowie eine Fachhochschule diese Gegend sehr lebenswert und attraktiv. Die Stadt selbst ist eine sehr interessante und wichtige Wirtschaftsregion, was auf die ansässigen innovativen und global agierenden Unternehmen zurückgeführt werden kann. Stuttgart oder Ulm sind schnell erreichbar. Das überregionale Straßennetz ist durch die A 7, B 19 und B 29 angegliedert. Ein Fernbahnhof steht alternativ zur Verfügung, ebenso der regionale und überregionale Busverkehr.

Objektnummer: 24151002 - 73430 Aalen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 82.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist . Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24151002 - 73430 Aalen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12 Aalen  
E-Mail: [aalen@von-poll.com](mailto:aalen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)