

Aalen

# Ein- oder Zweifamilienhaus, 3 Garagen, bezugsbereit, Grauleshof in Aalen

CODICE OGGETTO: 23151033



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

PREZZO D'ACQUISTO: 575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 235 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 775 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 23151033 - 73431 Aalen**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 23151033 - 73431 Aalen**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23151033
Superficie netta	ca. 235 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	8
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1963
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	575.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 92 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23151033 - 73431 Aalen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo finale di energia	96.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.11.2030	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Pellet		

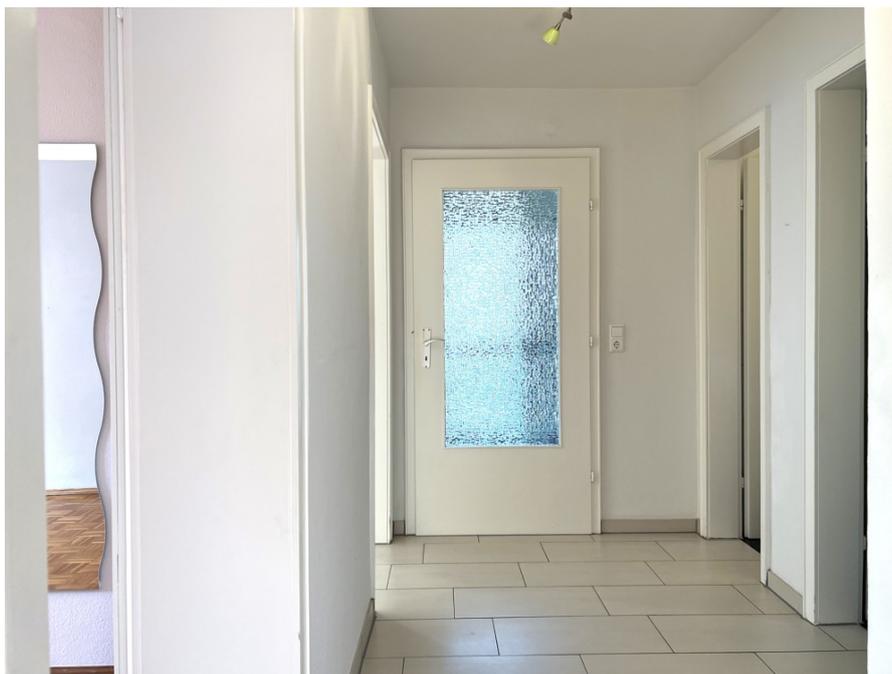
CODICE OGGETTO: 23151033 - 73431 Aalen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23151033 - 73431 Aalen

## La proprietà



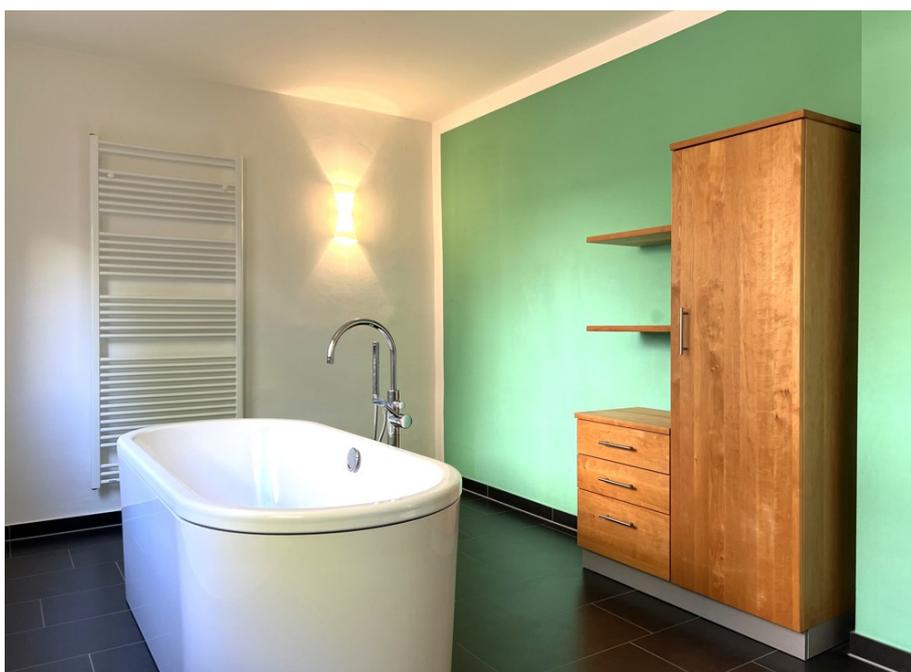
CODICE OGGETTO: 23151033 - 73431 Aalen

## La proprietà



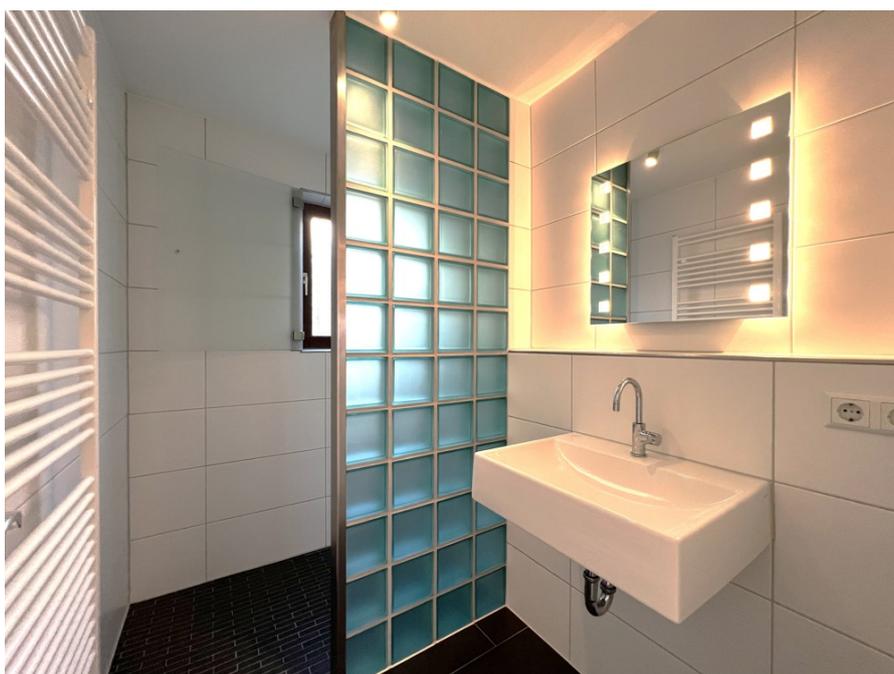
CODICE OGGETTO: 23151033 - 73431 Aalen

## La proprietà



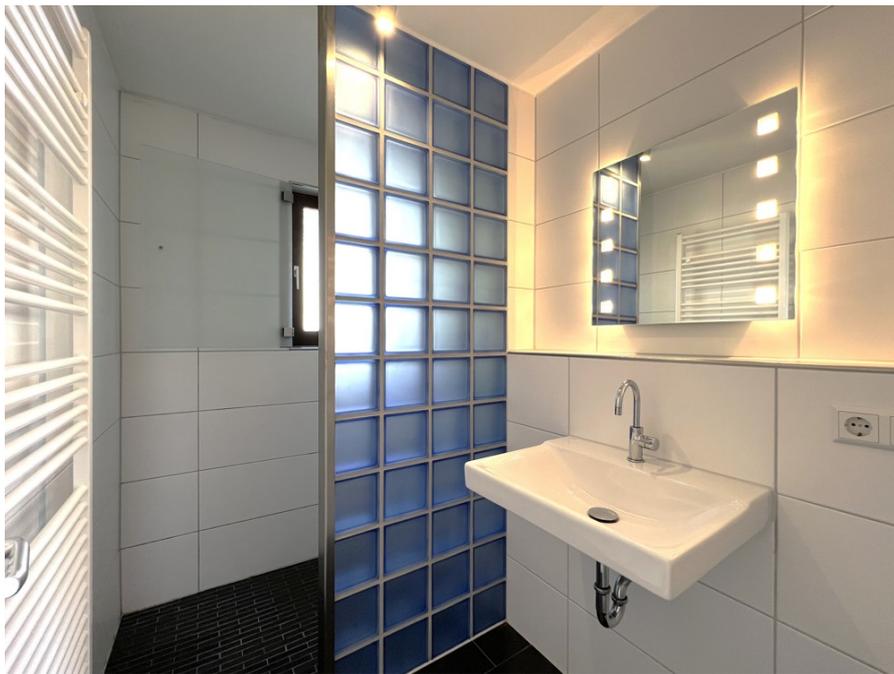
CODICE OGGETTO: 23151033 - 73431 Aalen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23151033 - 73431 Aalen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23151033 - 73431 Aalen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23151033 - 73431 Aalen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23151033 - 73431 Aalen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 23151033 - 73431 Aalen**

## Una prima impressione

Ein- oder Zweifamilienhaus, 3 Garagen, bezugsbereit Auf Sie wartet ein Haus mit ca. 235 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche verteilt auf 3 Geschossebenen. Es wurde ursprünglich 1963 als Zweifamilienhaus auf dem ca. 775 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Massivbauweise errichtet. Seither wurde es gepflegt, umgebaut, modernisiert und 2010 mit einer zeitgemäßen Pelletheizung ausgestattet. Solarthermie ist vorbereitet und somit ausbaufähig. 3 Garagen (teilweise unterkellert), ein Geräteraum, ein überdachter Freisitz und ein Gewächshaus komplettieren das Angebot. Der Rückbau in ein Haus mit 2 separaten Wohneinheiten wäre mit der Umgestaltung nur eines Raumes im EG unkompliziert möglich. Der wind- und regengeschützte Eingangsbereich des Hauses ist über wenige Stufen zu erreichen und führt in das Treppenhaus. Von hier werden alle Wohnebenen erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich 3 Zimmer, eines mit Balkon, ein WC, ein Bad mit begehbare Dusche und ein Badzimmer mit freistehender Badewanne und Schreinermöbeln. Das Obergeschoss hält neben einem WC, einem Duschbad, einem Zimmer sowie dem Essbereich und Wohnzimmer mit Balkon, eine hochwertige Einbauküche mit weiterem Essplatz bereit. Der Elternbereich befindet sich im ausgebauten Dachgeschoss. Neben dem großen Schlafzimmer und einem separaten Ankleideraum mit Wandschränken, gibt es hier ein weiteres WC. Alle Räume haben Tageslicht. Das Haus erscheint daher freundlich und hell. Der sehr gut erhaltene Parkettboden sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Die Kellerdeckenisolierung trägt ihr Übriges dazu bei. Der Garten selbst liegt ruhig und abseits der Straße. Hier lässt sich die Sonne genießen - im Freien oder geschützt unter der Überdachung. Es ist ausreichend Platz vorhanden, um sogar noch einen Spielbereich zu erschließen. Somit ist das Haus für große Familien oder Familien mit Bürobedarf bestens geeignet. Denkbar wäre ebenso ein generationenübergreifendes Zusammenleben oder die einfache Umgestaltung in ein Zweifamilienhaus Wenn Ihr Interesse geweckt ist, füllen Sie bitte das Kontaktformular VOLLSTÄNDIG aus und halten Sie für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins die Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit.

**CODICE OGGETTO: 23151033 - 73431 Aalen**

## Dettagli dei servizi

3 Garagen (teilweise unterkellert), 3 Stellplätze  
Garten mit überdachten Sitzbereich, Gewächshaus, Geräteraum  
2 Balkone mit Markisen und Edelstahlgeländern  
vollständig unterkellert mit Deckenisolierung, separater Treppenaufgang in den Garten  
Waschküche  
Pelletheizung, Solarthermie vorbereitet  
Fenster mit Rollläden und innen mit Plissees  
Parkett, Laminat, Fliesen, Stein- und Holztreppe  
Einbauküche mit Sitzbereich, Dampfgerä z.B.  
3 WCs, 1 Bad mit freistehender Badewanne und Handtuchheizkörpern, 2 Duscbäder mit  
Handtuchheizkörpern, begehbare Dusche und Nässechutz an Fenstern  
möbliertes Ankleidezimmer  
Dachgeschoss ausgebaut, Gaube  
Türsprechanlage  
Elektrik erneuert inkl. LAN-Anschlüssen in fast allen Zimmern  
an 2 Außenseiten Aluminiumverkleidung

**CODICE OGGETTO: 23151033 - 73431 Aalen**

## Tutto sulla posizione

Dieses große Einfamilienhaus befindet sich im Grauleshof, ein beliebter Stadtteil Aalens. Es gibt Kindergärten, Schulen sowie vielfältige Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten im näheren Umfeld der Immobilie und machen diese Wohnlage somit besonders attraktiv. Das Stadtzentrum oder Spazierwege im Grünen sind fußläufig erreichbar. 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 zügig 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.

**CODICE OGGETTO: 23151033 - 73431 Aalen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2030. Endenergieverbrauch beträgt 96.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. 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.

**CODICE OGGETTO: 23151033 - 73431 Aalen**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)