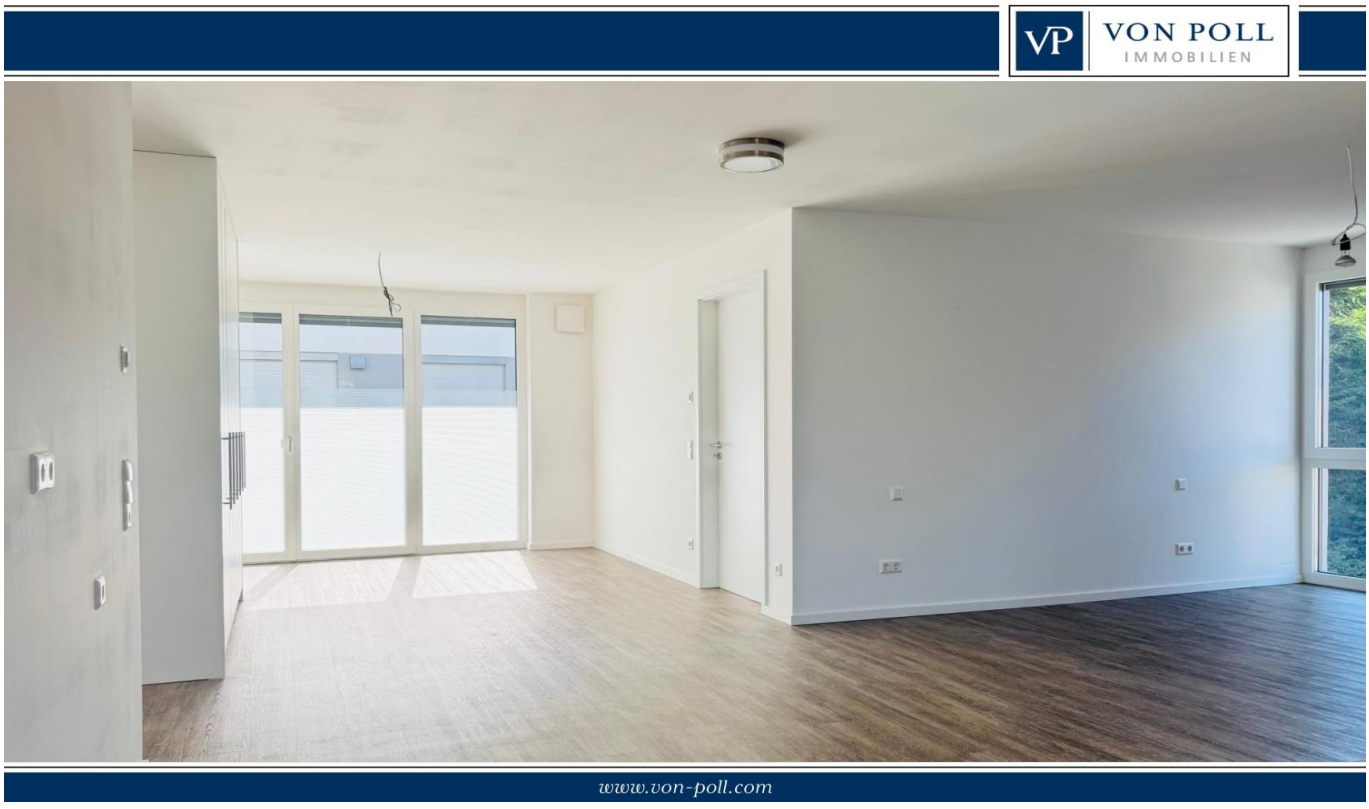
Aalen

Barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung mit Ausbaupotential für bis zu 2 weiteren Zimmern (4-Zimmer-Wohnung)

Número de propiedad: 25151015



PRECIO DE COMPRA: 497.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 110 m^2 • **HABITACIONES:** 2

Número de propiedad: 25151015 - 73430 Aalen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25151015 - 73430 Aalen

De un vistazo

Número de propiedad	25151015
Superficie habitable	ca. 110 m²
Habitaciones	2
Dormitorios	1
Baños	2
Año de construcción	2017
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	497.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25151015 - 73430 Aalen

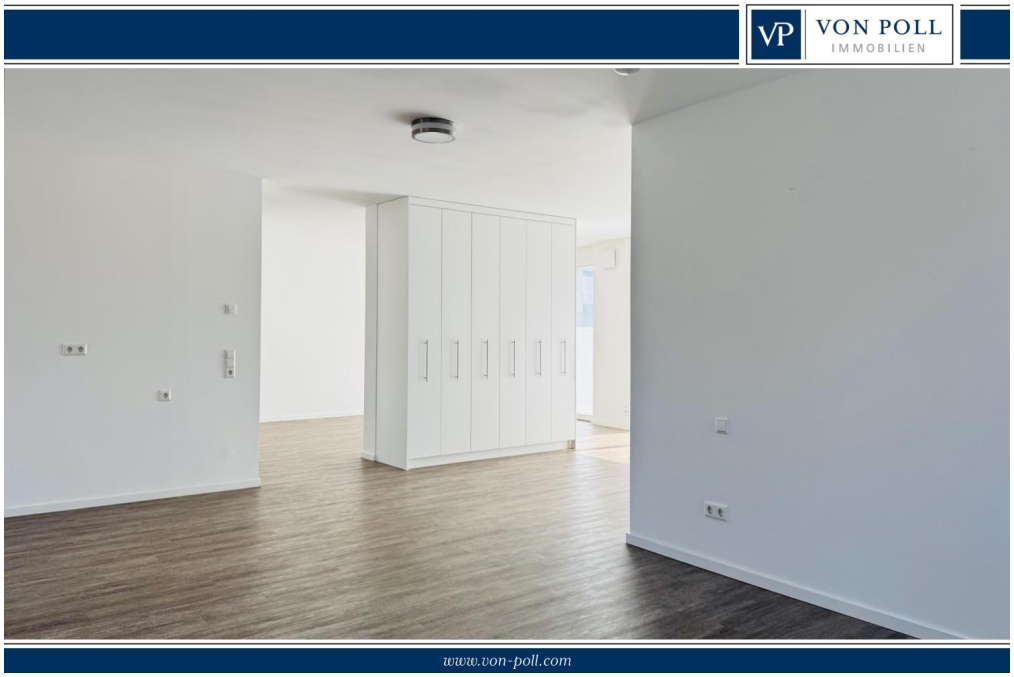
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Tele
Certificado energético válido hasta	19.04.2027
Fuente de energía	Distrito

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	56.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2017

Número de propiedad: 25151015 - 73430 Aalen

La propiedad



Número de propiedad: 25151015 - 73430 Aalen

La propiedad

Número de propiedad: 25151015 - 73430 Aalen

La propiedad

Número de propiedad: 25151015 - 73430 Aalen

La propiedad

Número de propiedad: 25151015 - 73430 Aalen

La propiedad

Número de propiedad: 25151015 - 73430 Aalen

La propiedad

Número de propiedad: 25151015 - 73430 Aalen

La propiedad

Número de propiedad: 25151015 - 73430 Aalen

La propiedad

Número de propiedad: 25151015 - 73430 Aalen

La propiedad

Número de propiedad: 25151015 - 73430 Aalen

Una primera impresión

Barrierefreie 2-Zimmer-Wohnung mit Ausbaupotential für bis zu 2 weiteren Zimmern (4-Zimmer-Wohnung)

Wer täglich die Vorteile der Zentrumsnähe genießen möchte, für den könnte sich bald ein Traum erfüllen.

Diese großzügige Etagenwohnung, erbaut im Jahr 2017 und in neuwertigem Zustand, bietet eine Wohnfläche von ca. 110 m² und besticht durch ihre offene und durchdachte Grundrissgestaltung. Die hochwertige Ausstattung erfüllt gehobene Ansprüche und hebt sich durch eine exzellente Kombination aus Komfort und Funktionalität hervor.
Die Immobilie befindet sich in einem KfW-Effizienzhaus 70, das durch eine barrierefreie Gestaltung und einen behindertengerechten Lift im Treppenhaus überzeugt. Der Aufzug hat den Vorteil, direkt in der Wohnung zu halten und bietet zudem einen weiteren Zugang über das Treppenhaus. Dies sorgt für maximale Flexibilität und Komfort beim Zugang zur Wohnung.
Der großzügige Wohn- Essbereich mit offenem Raumkonzept ist mit Vinylparkett ausgestattet. Ihre Traumküche können Sie noch selbst aussuchen und einpassen lassen. Die bodentiefen Fenster (3-fach Verglasung in Kunststoff-Alu) durchfluten die Räume mit viel Tageslicht und sind mit elektronisch steuerbaren Außenjalousien versehen, die nach individuellem Bedarf angepasst werden können.
Die Wohnung umfasst insgesamt 2 Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer. Das erste Badezimmer bietet eine Dusche, ein WC, ein Waschbecken sowie einen Waschmaschinenanschluss und ist mit einem Fenster versehen, um ausreichend Belüftung und natürliches Licht zu gewährleisten. Das zweite Badezimmer ist zusätzlich mit einer Badewanne ausgestattet und ebenfalls mit Dusche, WC, Waschbecken und Fenster gestaltet. Ein großzügiger Balkon mit separatem Aufbewahrungsraum und abseits der Straße lädt zum Entspannen im Freien ein.
Eine Fußbodenheizung, gespeist durch Fernwärme, sorgt ganzjährig für angenehme Temperaturen. Die kontrollierte Be- und Entlüftung optimiert das Raumklima zusätzlich und trägt zur Energieeffizienz bei.
Zur Wohnung gehören desweiteren ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz, der eine komfortable und sichere Parkmöglichkeit bietet. Zudem ist dieser überdurchschnittlich groß, so dass zusätzliche Gegenstände abgestellt werden könnten.
Gemeinschaftlich genutzte Bereiche wie Fahrrad- und Mülltonnenboxen runden das Raumangebot ab.

Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine Gegensprechanlage mit Videofunktion, die einen hohen Standard in der Zutrittskontrolle bietet und den Wohnkomfort erhöht.
Diese Wohnung ist ideal für Paare oder Singles, die Wert auf eine zentrale Lage sowie eine qualitativ hochwertige Ausstattung legen. Entsprechend dem Teilungsplan wurde die Wohnung als 4-Zimmer-Wohnung geplant. Der Verkäufer zog allerdings ein offenes und großflächiges Raumkonzept vor, weshalb durch das Weglassen verschiedener Wände eine 2-Zimmer-Wohnung realisiert wurde.
Das Hausgeld beträgt monatlich ca. 284,00 €. Enthalten sind die Erhaltungsrücklage für Haus 3 und die Tiefgarage.

Durch die Kombination aus moderner Bauweise, energieeffizienten Standards und einer durchdachten Raumaufteilung eignet sich die Immobilie hervorragend für anspruchsvolle Bewohner, die ein langlebiges Zuhause suchen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Überlassen Sie uns hierfür im Vorfeld eine Allgemeine Finanzierungsbestätigung. Erleben Sie selbst die zahlreichen Vorteile dieser einzigartigen Wohngelegenheit.

Número de propiedad: 25151015 - 73430 Aalen

Detalles de los servicios

- KFW-Effizienzhaus 70 mit offener und großzügiger Grundrissgestaltung sowie gehobenem Standart in Qualität und Ausstattung
- 14 Wohneinheiten
- barrierefrei, behindertengerechter Lift im Treppenhaus
- kontrollierte Be- und Entlüftung, Fernwärme, Zentralheizung
- Aufzug im Haus und hält direkt in der Wohnung
- weiterer Wohnungseingang über das Treppenhaus
- Gegensprechanlage mit Video
- Fußbodenheizung
- Bad1 mit WC, Dusche, einem Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Fenster
- Bad 2 mit WC, Dusche, Badewanne, einem Waschbecken, Fenster, Fliesen
- Vinylparkett
- bodentiefe Fenster (3-fach Verglasung Kunststoff-Alu) mit elektronisch steuerbaren Außenjalousien
- auf dem großen Balkon ein Aufbewahrungsraum
- Keller
- Tiefgaragenstellplatz (überdurchschnittlich groß)
- Fahrrad- und Mülltonnenbox zur gemeinschaftlichen Nutzung

Número de propiedad: 25151015 - 73430 Aalen

Todo sobre la ubicación

Diese schöne Wohnung liegt zenztral am Rande des Aalener Stadtzentrums in unmittelbarer Nähe der Fußgängerzone, von Kindergärten, Schulen, Einkaufszentren, Fachärzten, sozialen und kulturellen Einrichtungen einer direkten Anbindung an den Personennahverkehr.

Die Große Kreisstadt Aalen, im Herzen Ostwürttembergs, liegt im Ostalbkreis und gehört zum Regierungsbezirk Stuttgart.

Das überregionale Straßennetz ist durch die A7, B19 (Schwäbisch Hall, Ulm) und B29 (Stuttgart, Nördlingen) angegliedert. Stuttgart oder Ulm sind daher in kurzer Zeit erreichbar. Alternativ gibt es einen Hauptbahnhof.

Die ansässigen, innovativen Unternehmen sowie die Fachhochschule, 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, Kindergärten und Schulen unterschiedlicher Bildungsträger sowie Freizeitangebote verschiedenster Art machen Aalen sehr lebenswert und attraktiv.

Número de propiedad: 25151015 - 73430 Aalen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.4.2027.
Endenergiebedarf beträgt 56.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Número de propiedad: 25151015 - 73430 Aalen

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen
Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0
E-Mail: aalen@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com