

Aalen

# Traumhaus zu modernisieren, für 1 bis 2 Familien im Hüttfeld, Aalen

????????? ??????????: 25151011



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

???? ??????: 490.000 EUR • ??????????: ca. 139 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 502 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25151011 - 73430 Aalen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25151011 - 73430 Aalen

?? ??? ??????

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| ???????? ?????????   | 25151011               |
| ???????????          | ca. 139 m²             |
| ????? ??????         | ?????????????? ?????   |
| ?????????            | 6                      |
| ????????????? ???    | 4                      |
| ???????????          |                        |
| ???????????          | 2                      |
| ????? ?????????????  | 1956                   |
| ?????? ????????????? | 1 x ????????????       |
|                      | ?????? ??????????????, |
|                      | 1 x ????????           |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 490.000 EUR                                                                           |
| ??????               | ?????????????                                                                         |
|                      | ?????????????????                                                                     |
| ?????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 2014                                                                                  |
| ?????????            | ?????????                                                                             |
| ??????????????       |                                                                                       |
| ?????????            | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>?????????????????<br>?????????             |

??????? ???????: 25151011 - 73430 Aalen

????????????? ???????????

|                                                     |                       |                                                                              |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF         |
| ????? ????????????                                  | ?????                 | ????????? ???????<br>???????????                                             | 237.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 20.05.2035            | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | G              |
| ????? ????????????                                  | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1956           |

???????? ?????????: 25151011 - 73430 Aalen

?? ????????



??????? ???????: 25151011 - 73430 Aalen

?? ????????



??????? ???????: 25151011 - 73430 Aalen

?? ????????



??????? ???????: 25151011 - 73430 Aalen

?? ????????



??????? ???????: 25151011 - 73430 Aalen

?? ????????



??????? ???????: 25151011 - 73430 Aalen

?? ????????



??????? ???????: 25151011 - 73430 Aalen

?? ????????



??????? ???????? : 25151011 - 73430 Aalen

?? ????????



??????? ???????: 25151011 - 73430 Aalen

?? ????????



??????? ???????: 25151011 - 73430 Aalen

?? ????????



??????? ???????: 25151011 - 73430 Aalen

?? ????????



???????? ?????????: 25151011 - 73430 Aalen

?? ????????



??????? ?????????: 25151011 - 73430 Aalen

?? ????????



??????? ???????: 25151011 - 73430 Aalen

?? ????????



??????? ???????: 25151011 - 73430 Aalen

?? ????????



??????? ???????: 25151011 - 73430 Aalen

## ??? ?????? ?????????

Traumhaus im Dornröschenschlaf, für 1 bis 2 Familien im Hüttfeld, Aalen

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1956, das auf einem großzügigem und lichtdurchfluteten Grundstück, ca. 502 m<sup>2</sup>, errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von etwa 139,00 m<sup>2</sup> bietet das Objekt sechs Zimmer, zwei Küchen, zwei Badezimmer und zwei separate WCs. Die Raumaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung als Ein- oder Zweifamilienhaus.

Das Bauwerk ist massiv errichtet und voll unterkellert. 1967 wurde eine Garage hinzugefügt und eine Ölzentralheizung eingebaut, welche 1994 modernisiert und 2011 mit einem neuen Brenner versehen wurde. Die Kunststoffenster, die überwiegend mit einer Zweifachverglasung ausgestattet sind, wurden 1991 erneuert. Einige Fenster im Erdgeschoss (Wohnbereich) verfügen sogar über eine Dreifachverglasung. Zusätzlich sind die Fenster gegen Einbruch gesichert. Das Dach wurde gedämmt und saniert; das genaue Jahr ist jedoch nicht mehr nachvollziehbar. Ebenso wurden die Haustür und die Kellertür erneuert. Das unterstreicht weiterhin den gepflegten Zustand der Immobilie.

Beide Wohnebenen des Hauses verfügen über eine möblierte Küche. Dies bietet zusätzliche Flexibilität z.B. für eine Mehrgenerationennutzung oder Vermietung. Erdgeschoss und Dachgeschoss verfügen zudem jeweils über 2 Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, Bad und WC. Im Dachspitz befindet sich eine Kammer (nicht in der Wohnfläche enthalten), der restliche Bereich ist ungenutzt. Der Dachspitz ist bereits über eine separate, fest installierte Holzterasse zu erreichen.

Zur Ausstattung des Hauses gehören Kunststoffrollläden oder Klappläden aus Alu an den Isolierglasfenstern, die zusätzlichen Schutz und Komfort bieten. Außen überzeugt das Haus durch eine Terrasse, die sich an zwei Seiten des Gebäudes erstreckt und einen ausgezeichneten Ort bietet, um die Aussicht zu genießen und im Freien zu entspannen.

Ob für Großfamilien oder Käufer, die auf Wachstumsoptionen setzen – dieses Objekt bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten. Neugierig geworden? Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses zu überzeugen.

Bitte hinterlassen Sie uns Ihren vollständigen Datensatz und eine Allgemeine Finanzierungsbestätigung im Vorfeld der Besichtigung.

??????? ???????: 25151011 - 73430 Aalen

??????????????? ??? ????????

- Ein- oder Zweifamilienhaus
- 2 Stromzähler, kein FI-Schutzschalter
- Garage
- helles Grundstück mit guter Aussicht
- voll unterkellert
- massiv gebaut
- Terrasse an 2 Seiten des Hauses
- Garten mit südwestlicher Ausrichtung
- möblierte Küche im EG und im DG
- 2 Bäder, 2 separate WCs
- Dachspitz mit separater Holzterrasse, einer Kammer und Abstellfläche - gedämmt
- Dach saniert
- Fenster 1991 und 2014 getauscht
- Kachelofen EG - nicht mehr betrieben
- Öl-Zentralheizung
- Isolierglasfenster aus Kunststoff (mit Einbruchschutzvorrichtung) mit Rollläden oder Klappläden
- neuwertige Türen im Hauseingangs- und im Kelleraufgangsbereich

#### SANIERUNGEN:

- 1967 Garage, Ölzentralheizung
- 1991 Kunststofffenster 2-fach verglast, einbruchshemmend, Alufensterbänke
- 1994 Ölzentralheizung
- 2008 Dach. Dämmung, Eindeckung, Flaschnerarbeiten Kupfer, Gaubenverkleidung, Kaminverwahrung, -verkleidung, Kaminkopfbedeckung, -hut Edelstahl
- 2011 Brenner
- 2014 Balkontüre 3-fach-verglast, Einbruchshemmung
- 2014 Haustür 3-fach-Verriegelung, 3-fach-verglast
- 2014 Kellertür Sicherheitsglas, 3-fach-Verriegelung
- 2014 EG Wohnzimmer 3-fach-Verglasung, Einbruchshemmung

??????? ?????????: 25151011 - 73430 Aalen

??? ??? ??? ???????????

Dieses Haus befindet sich in einem der beliebtesten Wohngebiete Aalens, von dem aus Sie Spielplätze, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sport- oder die Kletterhalle, eine Reitanlage, Fußballplätze, Parkanlagen, Waldwege, die Fachhochschule oder das Stadtzentrum in wenigen Minuten zu Fuß erreichen können. Die Kreisstadt Aalen liegt im Herzen Ostwürttembergs und ist durch die A7, B19 und B29 an das überregionale Straßennetz angegliedert. Die ansässigen, innovativen Unternehmen sowie die Fachhochschule und das Berufsschulzentrum 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, Gastronomen, Kindergärten und Schulen unterschiedlicher Bildungsträger sowie Freizeitangebote verschiedenster Art machen Aalen sehr lebenswert und attraktiv.

??????? ?????????: 25151011 - 73430 Aalen

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.5.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 237.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25151011 - 73430 Aalen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

E-Mail: aalen@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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