

Aalen-Wasseraalfingen

Doppelhaushälfte mit Garage in Aalen / Wasseraalfingen

CODICE OGGETTO: 25151006



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 465.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 311 m²

CODICE OGGETTO: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

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

CODICE OGGETTO: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25151006
Superficie netta	ca. 116 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	465.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.03.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	167.50 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

CODICE OGGETTO: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseraalfingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseraalfingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseraalfingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseraalfingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseraalfingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseraalfigen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseraalfingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseraalfingen

La proprietà



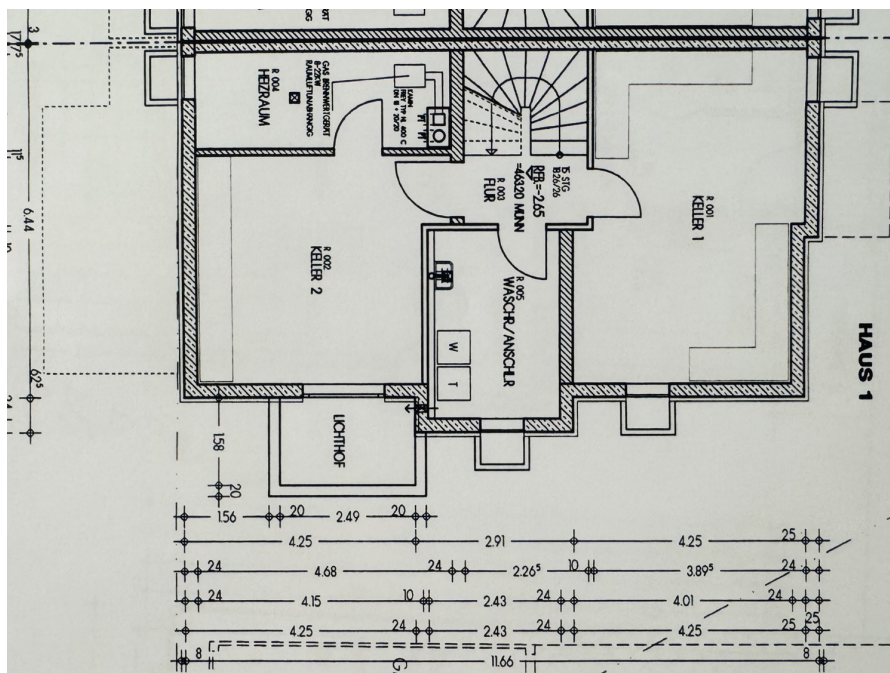
CODICE OGGETTO: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

La proprietà



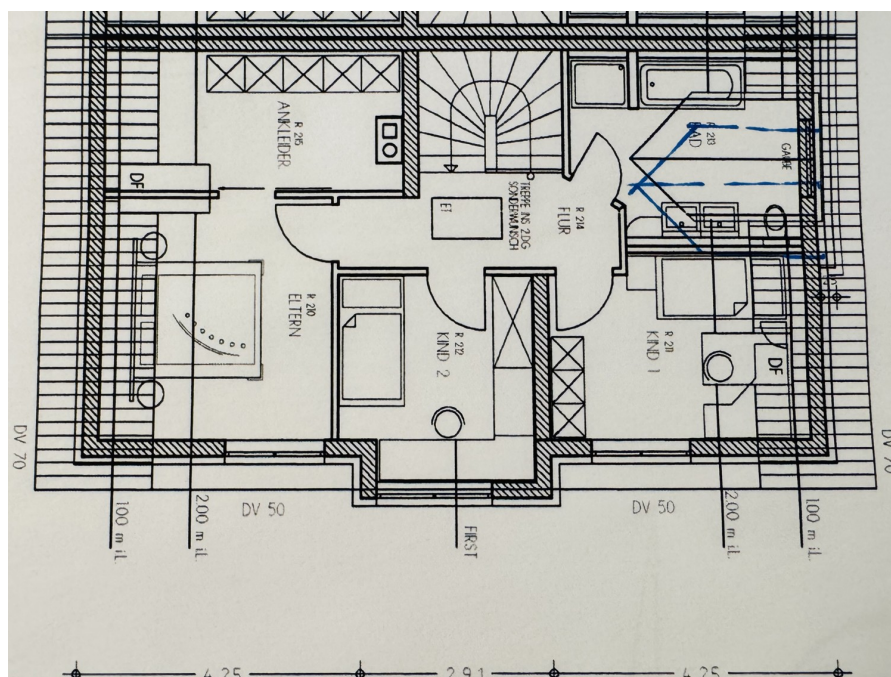
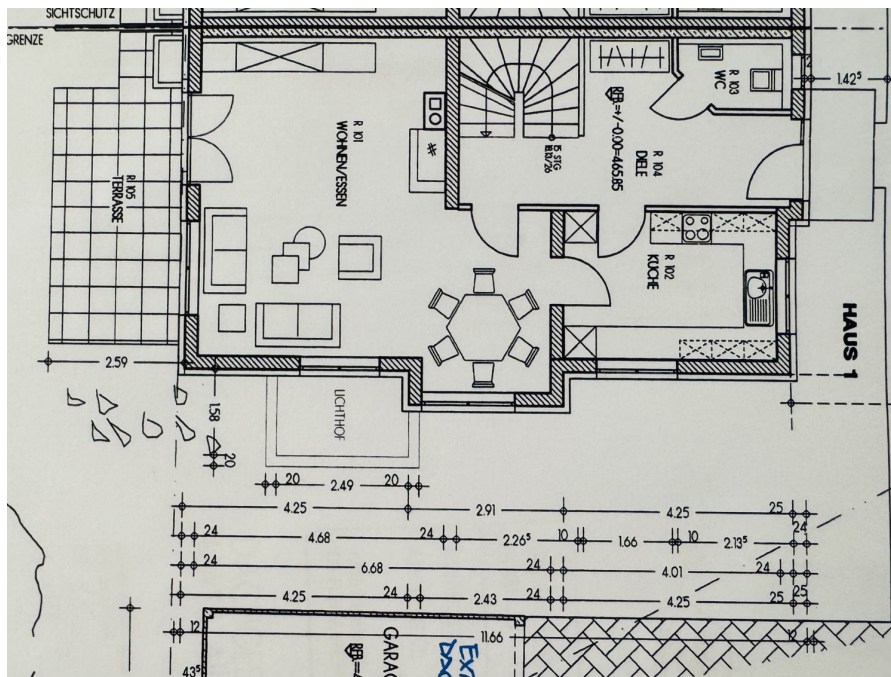
CODICE OGGETTO: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseraalfingen

La proprietà



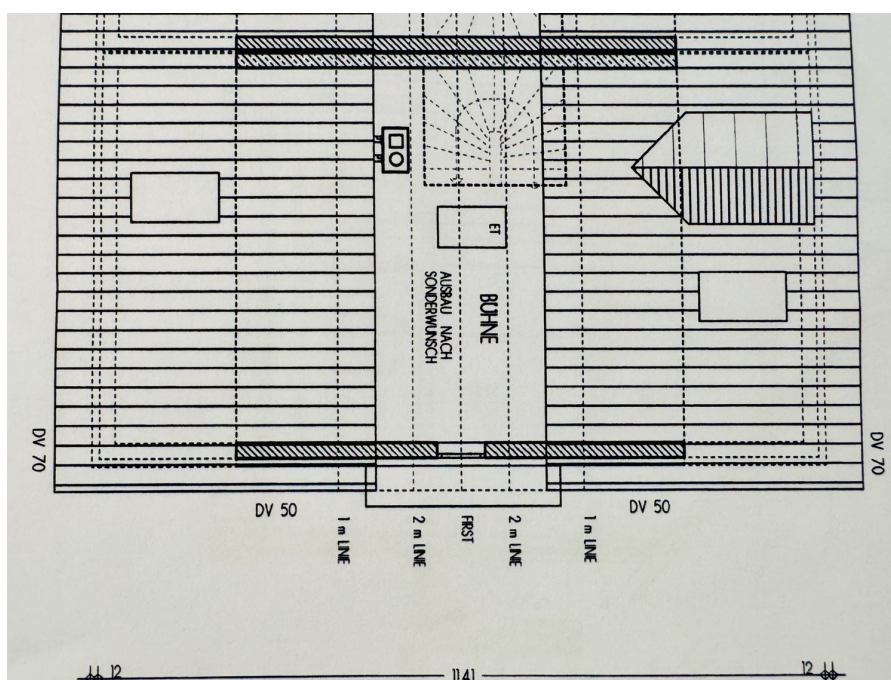
CODICE OGGETTO: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseraalfingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseraalfingen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

Una prima impressione

Doppelhaushälfte mit Garage in Aalen / Wasseralfingen Zum Verkauf steht eine gepflegte und ansprechende Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 116 m² und einer Nutzfläche von ca. 60 m² auf einem Grundstück von ca. 311 m². Die Immobilie wurde regelmäßig instandgehalten und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort in einer etablierten Wohngegend. Das Haus verfügt über insgesamt 5,5 Zimmer, darunter drei freundliche Schlafzimmer im Dachgeschoss sowie ein weiteres Zimmer im Untergeschoss, das sich flexibel als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen lässt. Ein zusätzlicher Ankleidebereich mit Tageslicht im Dachgeschoss bietet praktischen Stauraum. Der Dachspitz ist im Bodenbereich gedämmt und weist Ausbaupotential auf, was zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen könnte. Im Erdgeschoss befindet sich nicht nur eine Diele mit viel Raum für eine Garderobe, sondern auch ein Gäste-WC. Das Wohn- und Esszimmer, das durch die südwestliche Ausrichtung viel Tageslicht bietet, wird durch die Terrasse und den angrenzenden Garten ergänzt. Besonders hervorzuheben ist die große Küche. Sie bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochaktivitäten und befindet sich neben dem Essbereich. Das Badezimmer im Dachgeschoss ist modern ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Es verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, einen Doppelwaschplatz sowie ein weiteres WC. Die Heizungsanlage (Gasheizung mit Brennwerttechnik) wurde im Jahr 2023 erneuert und sorgt in Ergänzung mit einem effizienten Schwedenofen für wohlige Wärme. Zudem gibt es eine Fußbodenheizung im Wohn- Essbereich und dem Badezimmer. Die Fenster mit 2-fach isolierter Verglasung und Rollläden bieten eine gute Wärme- und Schalldämmung. Im Kellergeschoss finden Sie neben dem Heizraum und einem Abstellbereich auch einen Waschmaschinenanschluss. Die Fertiggarage und ein zusätzlicher Außenstellplatz bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Die Außenfassade wurde mit einem Wärmedämm-Verbundsystem und Mineraldeleputz versehen, was zur Energieeffizienz der Immobilie beiträgt. Die Immobilie ist noch vermietet. Wenn Sie auf der Suche nach einem familienfreundlichen Haus mit solider Ausstattung sind, könnte diese Doppelhaushälfte genau das Richtige für Sie sein. Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Melden Sie sich über das vollständig ausgefüllten Kontaktformular.

CODICE OGGETTO: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

Dettagli dei servizi

1 Fertiggarage, 1 Außenstellplatz

voll unterkellert: Waschmaschinenanschluß, Abstellfläche, Heizraum, weiteres Zimmer (Büro/Gast/Hobby)

Terrasse südwestliche Ausrichtung

WC Gast

Bad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschplatz, WC

3 Schlafzimmer, ein Ankleidebereich

Dachspitz Ausbaupotential, Boden gedämmt

Rollläden mit Zugband, Fenster im DG teilweise Beschattung außen

Fenster 2-fach isolierverglast, Kunststoff

Türsprechanlage

Schwedenofen

Fußbodenheizung im Wohnbereich und Bad

Gasheizung - Brennwerttechnik, Heizkörper mit Thermostatventilen

Fassade mit Wärmedämm - Verbundsystem und Mineraledelputz

Dachspitz nicht ausgebaut , Fußboden gedämmt

CODICE OGGETTO: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

Tutto sulla posizione

Wasseralfingen, ein Stadtteil der großen Kreisstadt Aalen im Osten Baden-Württembergs, bietet mit seinen etwa 11.000 Einwohnern eine harmonische Mischung aus urbanem und ländlichem Flair. Die unmittelbare Nähe zu Aalen macht Wasseralfingen besonders attraktiv. Dank der Bundesstraße B29 und der Nähe zur Autobahn A7 sowie einem eigenen Bahnhof ist Wasseralfingen hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden und ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Zentrum von Aalen. Der Stadtteil verfügt über mehrere Kindergärten und Schulen, wie die Karl-Kessler-Realschule und die Kocherburgschule, und bietet somit umfassende Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten. Weiterführende Schulen und zusätzliche Betreuungsangebote befinden sich in der nahegelegenen Stadt Aalen. Die naturnahe Umgebung mit dem Kocher und den umliegenden Wäldern lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Wasseralfingen bietet zudem ein vielfältiges Vereinsleben und kulturelle Highlights wie das Limesmuseum. Die Nähe zu Aalen erweitert das Freizeitangebot durch weitere Sport- und Kulturmöglichkeiten. Mit zahlreichen Supermärkten, Fachgeschäften und Wochenmärkten ist für eine gute Nahversorgung gesorgt. Die Innenstadt von Aalen ist schnell erreichbar und bietet eine noch größere Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Eine Mischung aus mittelständischen Unternehmen und Handwerksbetrieben sorgt für ein stabiles wirtschaftliches Umfeld und vielfältige Arbeitsmöglichkeiten. Die kurze Distanz zu Aalen fördert zudem die wirtschaftliche Entwicklung und bietet zusätzliche Beschäftigungsmöglichkeiten. Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken decken die medizinischen Bedürfnisse ab. Das nahegelegene Ostalb-Klinikum in Aalen bietet spezialisierte Dienstleistungen auf hohem Niveau. Wasseralfingen ist somit ein attraktiver Wohnort, der durch gute Infrastruktur, umfassende Bildungs- und Freizeitangebote sowie die unmittelbare Nähe zur Stadt Aalen überzeugt.

CODICE OGGETTO: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 167.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

CODICE OGGETTO: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com