

Aalen

# 3,5 Zimmerwohnung mit 2 Zimmereinliegerwohnung im Hüttfeld

Objektnummer: 24151019



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

KAUFPREIS: 422.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5.5

Objektnummer: 24151019 - 73430 Aalen

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

Objektnummer: 24151019 - 73430 Aalen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24151019
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1958
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	422.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2007
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24151019 - 73430 Aalen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	142.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	28.06.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24151019 - 73430 Aalen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24151019 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151019 - 73430 Aalen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24151019 - 73430 Aalen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24151019 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151019 - 73430 Aalen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24151019 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151019 - 73430 Aalen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24151019 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151019 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151019 - 73430 Aalen

## Ein erster Eindruck

3,5 Zimmerwohnung mit 2 Zimmereinliegerwohnung im Hüttfeld Freuen Sie sich auf dieses besondere Angebot und werden Sie mit einem Kauf Eigentümer von 1 Wohneinheit bestehend aus 2 separaten Wohnungen und zahlreichen Extras. Letztlich wären Sie Teil einer Eigentümergemeinschaft bestehend aus 2 Eigentümern in einem Haus mit 3 Wohnungen, massiv erbaut 1958, vollständig saniert und baulich erweitert ca. 2006/2007. Das dazugehörige Grundstück verfügt über ca. 461 m<sup>2</sup> und befindet sich in einer begehrten Wohngegend von Aalen ganz in der Nähe der Fachhochschule. Die große Hauptwohnung befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über 3,5 Zimmer, ein Gäste-WC und ein Familienbad. Große Fensterflächen lassen viel Licht einfallen und garantieren ein angenehmes Wohngefühl auf einer Gesamtfläche von ca. 109 m<sup>2</sup>. Zugänglich ist die Wohnung über wenige Außenstufen, die in das gemeinschaftliche Treppenhaus führen. Hier zieht bereits die Anordnung der Fenster an Wänden und Haustür die Aufmerksamkeit auf sich. Helle Treppen, Edelstahlgeländer, dunkle Fliesen und der Wandputz wirken zeitlos elegant. In der Wohnung selbst verbindet ein großer, einladender Flur alle Räume miteinander und bietet viel Platz für Garderobenmöbel. Das Elternschlafzimmer, ruhig und abseits des Wohnbereichs sowie abseits der Straßenseite gelegen, verfügt über ein separates Ankleidezimmer mit Tageslicht. Das weitere Zimmer (Büro, Gästezimmer oder Kinderzimmer) hat nicht nur einen unterbrochenen Grundriss, sondern auch einen direkten Zugang auf die Terrasse und in den Garten. Ein separates WC wahrt die Privatsphäre des Familienbades. Letzteres ist mit 2 Waschtischen, Dusche, Badewanne, WC und einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Der geräumige Koch-, Ess- und Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Durch diese offene, ineinander übergehende Raumgestaltung vermittelt die Wohnung ein luftiges und elegantes Raumgefühl. Große Fensterflächen und der Zugang zur Terrasse sorgen für viel Tageslicht und eine behagliche Atmosphäre. Die gemütliche Terrasse selbst und die Gartenfläche bieten einen wunderbaren Außenbereich zum Entspannen und Genießen (Sondernutzungsrecht). Wegen der Überdachung ist auch schlechtes Wetter nicht hinderlich. Hier können Sie einfach gemütliche Stunden im Freien verbringen und die frische Luft genießen. Ferner führt von hier ein Weg mit wenigen Stufen direkt zur Garage, folglich in den Einfahrtsbereich, sodass es für den Transport verschiedenster Gegenstände keines Umweges durch die Wohnung bedarf. Die im Haus befindliche Garage gehört zum Wohnungseigentum dazu und bietet stets einen sicheren und bequemen Parkplatz. Ergänzt wird dieses Wohneigentum durch Kellerräume im Untergeschoss. Abschließend steht die Stellfläche vor der Garage im Außenbereich zur alleinigen Nutzung zur Verfügung (Sondernutzungsrecht). Die sich im Untergeschoss befindliche Einliegerwohnung ist leerstehend, wurde überwiegend eigengenutzt und ist

zunächst über wenige Stufen im Außenbereich und schließlich einige Stufen abwärts über das Gemeinschaftstreppehaus erreichbar. Sie bietet auf ca. 31 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung. So befindet sich das Schlafzimmer nicht nur abgelegen und ruhig vom offen gestalteten Koch-, Ess- und Wohnbereich innerhalb der Wohnung, sondern auch abseits dem vor dem Haus verlaufenden Fußgänger- und Straßenbereich. Eine besondere Annehmlichkeit ist das Tageslicht in allen Räumen, was eine helle und freundliche Wohnatmosphäre schafft. Hinzu kommen der helle Bodenbelag, farblich passend zu den Zimmertüren, und die in weiß und grau gehaltene Farbgestaltung des Bades und der Küche. Die gut ausgestattete Küche selbst bietet ausreichend Platz zum Kochen und Essen. Praktischerweise ist dieser direkt ein Tisch mit Sitzplatz angeordnet, so dass die übrige Fläche vollständig als Wohnzimmer genutzt werden kann. Das Schlafzimmer hält ausreichend Platz für ein großes Bett und einen großen Kleiderschrank vor. Im Badezimmer sind das WC, die Dusche ein Waschbecken mit Spiegel und Unterschrank sowie ein Handtuchheizkörper zu finden. Der einladende Flur verbindet alle Räume der Wohnung miteinander und bietet zusätzlichen Stauraum für Garderobe und Schuhe. Dieser Wohneinheit ist ein auf dem Grundstück befindlicher Außenstellplatz (Sondernutzungsrecht) zugeteilt. Überzeugen Sie sich selbst von diesem interessanten Kaufangebot und setzen Sie sich gerne mit uns schriftlich über das Kontaktformular in Verbindung. Bitte hinterlassen Sie Ihre persönlichen Daten vollständig und halten Sie für Besichtigungstermine Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bzw. Ihren Bonitätsnachweis bereit.



Objektnummer: 24151019 - 73430 Aalen

## Ausstattung und Details

Küchen in Wohnung UG und EG, u. a. Markengeräte  
Gäste-WC mit Tageslicht EG  
Bad mit Badewanne, Dusche, WC, 2 Waschbecken und Handtuchheizkörper, Tageslicht im EG  
Bad mit Dusche, WC und Waschbecken, Handtuchheizkörper, Tageslicht im UG  
Kinderzimmer bzw. Büro mit Zugang auf die Terrasse und in den Garten im EG  
Wohnzimmer mit Zugang auf die Terrasse und Garten im EG  
Überdachte Terrasse im EG  
Schlafzimmer mit angegliedertem Ankleidebereich im EG  
Kunststofffenster doppelt isolierverglast in UG und EG  
teilweise elektr. Rollläden in UG und EG  
Laminat  
Fliesen  
Gartennutzung im EG  
Gemeinschaftswaschküche im UG  
Gasbrennwertgerät als Heiztechnik aus 2007  
Solar (Warmwasserunterstützung)  
Garage im UG mit elektrischem Torantrieb  
Außenstellplätze zur Nutzung  
Dach und Fassade gedämmt  
Komplettsanierung und Um- und Anbau ca. 2006/2007  
Grundstück ca. 461 m<sup>2</sup>, 3,5 Zimmerwohnung im EG mit Garage und Kellerraum, (Terrasse, Garten, Außenstellplatz zur Sondernutzung) sowie dazugehöriger 2 Zimmereinliegerwohnung im UG (mit Außenstellplatz, -fläche zur Sondernutzung)

Objektnummer: 24151019 - 73430 Aalen

## Alles zum Standort

Dieses 2 Familienhaus befindet sich in einem der bevorzugtesten Wohngebiete Aalens, dem Hüttfeld, 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.

Objektnummer: 24151019 - 73430 Aalen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 142.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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: 24151019 - 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)