

Aalen

## 2-Zimmer-Eigentums-bzw. Ferienwohnung im Aalener Stadtzentrum

Objektnummer: 24151028



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

KAUFPREIS: 181.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 46,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24151028 - 73430 Aalen

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

Objektnummer: 24151028 - 73430 Aalen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24151028	Kaufpreis	181.000 EUR
Wohnfläche	ca. 46,5 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	2006	Modernisierung / Sanierung	2024
		Zustand der Immobilie	neuwertig
		Bauweise	Massiv

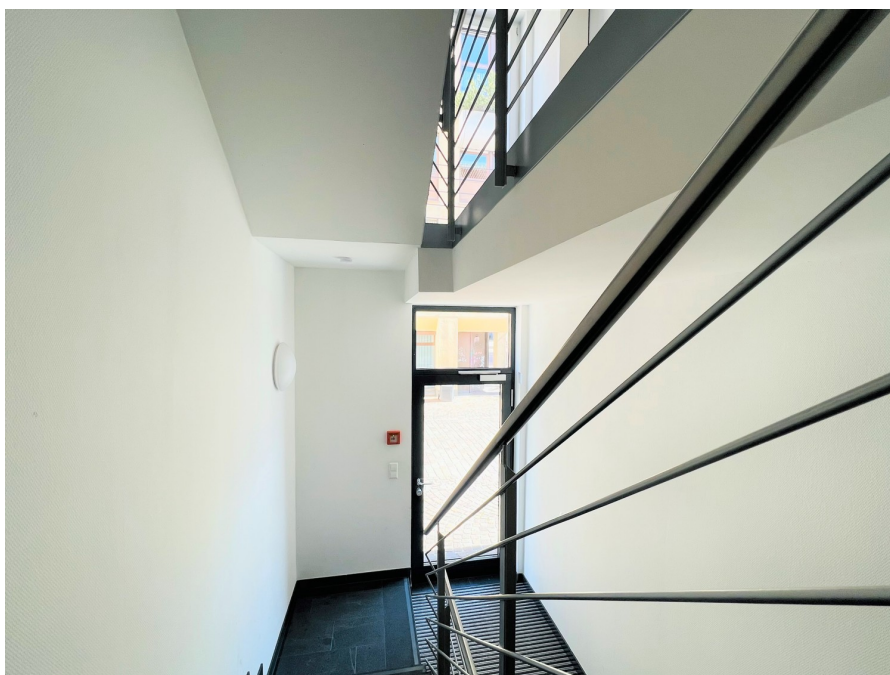
Objektnummer: 24151028 - 73430 Aalen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	70.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.03.2033	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2006

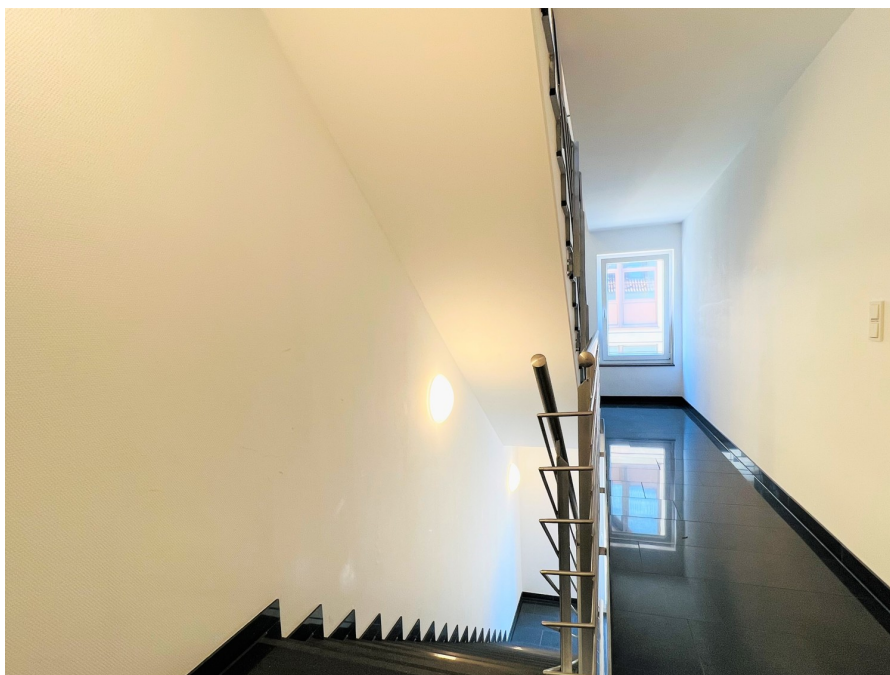
Objektnummer: 24151028 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151028 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151028 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151028 - 73430 Aalen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24151028 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151028 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151028 - 73430 Aalen

## Ein erster Eindruck

2-Zimmer-Eigentums- bzw. Ferienwohnung im Aalener Stadtzentrum Zum Verkauf steht eine neuwertige Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 46,50 m<sup>2</sup>. Sie ist Teil eines 4-Familienhauses mit Gewerbeeinheit. Gegenwärtig ist diese Wohnung eine 4-Sterne-Ferienwohnung und zeitnah für die Eigennutzung bezugsbereit. Das im Jahr 2006 fertiggestellte KfW 40 - Haus präsentiert sich in einem sehr guten Zustand. So ist schwarzer Granit und Edelstahl im Treppenhaus zu finden. Um diesen guten Gesamteindruck zu wahren, wird es gegenwärtig durch Malerarbeiten instandgehalten. Eine Sprech- und Klingelanlage mit Kamera sorgt für zusätzliche Sicherheit. Im Untergeschoss steht eine Waschküche der gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Beheizt wird zentral und umweltfreundlich mittels Pellets. Eine kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung gibt es ebenfalls. Das außen befindliche Wärmedämmverbundsystem sorgt für eine zeitgemäße Isolierung und die Wasserentkalkungsanlage für enthärtetes Wasser. Insgesamt überzeugt hier der solide und moderne Charakter. Die Wohnung selbst befindet sich in einem ansprechenden Gesamtzustand und ist mit Ihrer Ausstattung und der zentralen aber dennoch ruhigen Lage, nicht nur eine hervorragende Option für Kapitalanleger sondern auch für Singles oder Paare, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause sind. In der Wohnung erwartet Sie ein Flur mit Garderobebereich, welcher den privaten Ruhebereich vom offengestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich trennt. Eine moderne Einbauküche samt Geräten ist bereits vorhanden. Das innenliegende Badezimmer befindet sich in der Nähe des Schlafzimmers und ist neben einer Dusche, einem WC, einem Waschbecken und einem Handtuchheizkörper mit elektrischen Seifenspendern ausgestattet. Alle Räume haben isolierverglaste Fenster aus Kunststoff mit Außenrollläden. Innen sorgen elektrisch steuerbare Jalousien für Privatsphäre. Die Böden sind gefliest oder mit Parkett versehen. Ein Kellerraum gehört zur Wohnung dazu. Das Hausgeld beträgt ca. 243,00 €/monatlich. Weitere ca. 17,00 €/monatlich kommen für die Rücklagenbildung hinzu. Wir laden Sie herzlich ein, sich einen persönlichen Eindruck zu machen. Gerne vereinbaren wir hierfür einen Besichtigungstermin gegen Vorlage einer Allgemeinen Finanzierungsbestätigung. Bitte melden Sie sich mittels dem VOLLSTÄNDIG ausgefüllten Kontaktformular.

Objektnummer: 24151028 - 73430 Aalen

## Ausstattung und Details

- Fliesen
- Parkett
- Tapete
- Isolierglasfenster, Doppelverglasung Kunststoff
- Rollläden mit Zugband außen
- Jalousien innen elektronisch, über App steuerbar
- Smarthome Temperatureinstellung
- Smarthome für Haustür, Sprech-/Klingelanlage mit Kamera auch über App bedienbar
- innenliegendes Duschbad mit Lüftungsanlage,
- Einbauküche mit Einbaugeräten
- zur Wohnung gehörender Kellerraum im UG
- Gemeinschaftsraum für Waschmaschinen im UG
- Pellettheizung (KfW 40)
- kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung für Eigentümergemeinschaft
- Wasserentkalkungsanlage im UG
- Vollwärmeschutz außen
- Granitstein und Edelstahl im Treppenhaus
- kein Fahrstuhl
- kein Stellplatz für PKW

Objektnummer: 24151028 - 73430 Aalen

## Alles zum Standort

Diese Wohnung befindet sich in einer ruhigen Gasse in Mitten der Aalener Innenstadt. 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. Dies alles ist fußläufig in wenigen Metern erreichbar.

Objektnummer: 24151028 - 73430 Aalen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 70.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. 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.

Objektnummer: 24151028 - 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)