

Aalen

# Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Aussichtslage, Tiefgaragen- und Außenstellplatz

Property ID: 25151004



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

**PURCHASE PRICE: 256.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25151004 - 73431 Aalen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25151004 - 73431 Aalen

## At a glance

Property ID	25151004	Purchase Price	256.000 EUR
Living Space	ca. 78 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Floor	5	Modernisation / Refurbishment	2021
Rooms	3	Condition of property	Modernised
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1996	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25151004 - 73431 Aalen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	75.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	26.07.2027	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25151004 - 73431 Aalen

## The property



Property ID: 25151004 - 73431 Aalen

## The property



Property ID: 25151004 - 73431 Aalen

## The property



Property ID: 25151004 - 73431 Aalen

## The property



Property ID: 25151004 - 73431 Aalen

## The property



Property ID: 25151004 - 73431 Aalen

## The property



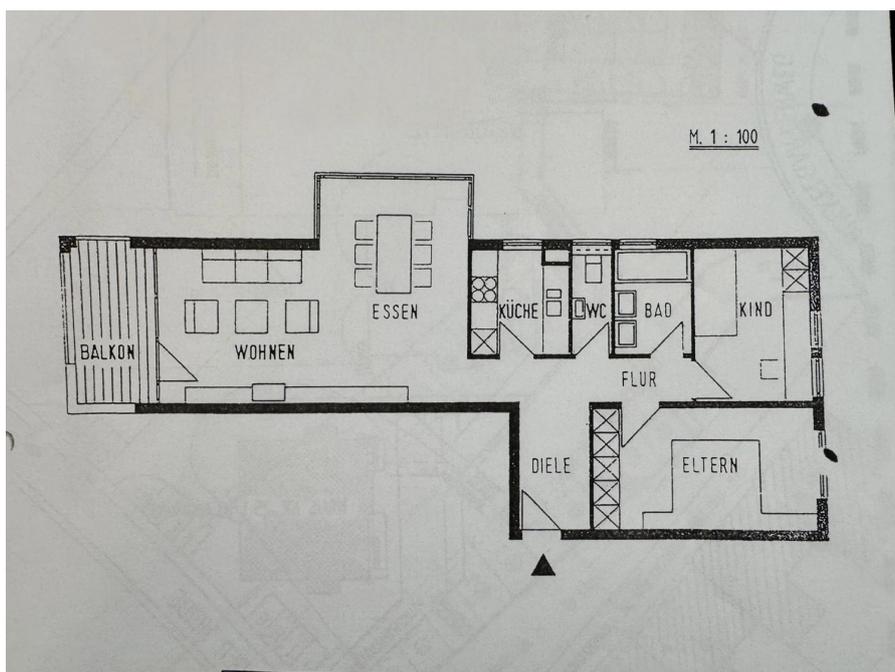
Property ID: 25151004 - 73431 Aalen

## The property



Property ID: 25151004 - 73431 Aalen

## The property



Property ID: 25151004 - 73431 Aalen

## A first impression

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Aussichtslage, Tiefgaragen- und Außenstellplatz  
Diese gut geschnittene Etagenwohnung befindet sich im 5. Obergeschoss eines im Jahr 1996 erbauten Mehrfamilienhauses. Sie bietet eine Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup>, verteilt auf 3 Zimmer, und überzeugt durch ihre helle Lage mit einer schönen Aussicht. Die Wohnung verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum südwestlich ausgerichteten Balkon, der einen angenehmen Außenbereich bietet. Selbst an kalten Tage kann man hier gemütlich verweilen, denn der Balkon verfügt über eine Vollverglasung, die im Bedarfsfall geschlossen werden kann. Durch die großen Fensterflächen gelangt viel Tageslicht in die Räume. Die angrenzende Küche steht bereits vollständig möbliert zur Verfügung. Es gibt zwei Schlafzimmer, die sich flexibel nutzen lassen, beispielsweise als Hauptschlafzimmer und Büro oder Kinderzimmer. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für eine gute Belüftung sorgt. Zusätzlich gibt es ein separates WC, was den Wohnkomfort erhöht. Ein praktischer Abstellraum im Keller gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Stauraum. Die Bewohner des Hauses können zudem einen Gemeinschaftsraum für Fahrräder sowie eine Waschküche nutzen. Die Wohnung ist mit Kunststoff- und Alufenstern ausgestattet. Diese verfügen über Isolierverglasung und sorgen für eine gute Wärmedämmung. Zudem sind Rollläden und Markisoletten vorhanden. Beheizt wird das Gebäude über eine Zentralheizung. Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze: ein Tiefgaragenstellplatz im Sondereigentum sowie ein Außenstellplatz mit Sondernutzungsrecht. Ein Aufzug ist vorhanden und ermöglicht einen bequemen Zugang zur Wohnung. Das Hausgeld beträgt ca. 263,00 €/mtl., wovon eine Rücklage auf das Gebäude von ca. 65,00 € und auf die Garage von ca. 8,00 € entfallen. Die Lage zeichnet sich durch eine naturnahe Umgebung aus. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar. Diese Immobilie ist bereits geräumt, so dass eine schnelle Eigennutzung möglich ist. Eine Besichtigung kann nach Vereinbarung erfolgen. Wir benötigen hierzu Ihre vollständigen Kontaktdaten sowie einen Bonitätsnachweis (Allgemeine Finanzierungsbestätigung).

Property ID: 25151004 - 73431 Aalen

## Details of amenities

3-Zimmer-Wohnung im 5. OG:

- sehr helle und schöne Aussichtslage, naturnah
- Aufzug
- Abstellraum im Keller
- Gemeinschaftsraum für Fahrräder
- Gemeinschaftswaschküche
- Tiefgaragenstellplatz (Sondereigentum)
- Außenstellplatz (Sondernutzungsrecht)
- Balkon mit südwestlicher Ausrichtung, Vollverglasung kann geschlossen werden ähnlich Wintergarten
- WC und Bad mit Tageslicht
- Kunststoff- und Alufenster, Isolierglas
- Rollläden und Markisoletten

Property ID: 25151004 - 73431 Aalen

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und heller Lage, naturnah und mit toller Fernsicht. 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.

Property ID: 25151004 - 73431 Aalen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.7.2027. Endenergieverbrauch beträgt 75.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

Property ID: 25151004 - 73431 Aalen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)