

Aalen

# Schicke 1 Zimmerwohnung mit Balkon und Stellplatz

????????? ??????????: 24151012

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????????: 128.000 EUR • ??????????: ca. 30 m<sup>2</sup> • ??????????: 1

??????? ???????: 24151012 - 73433 Aalen

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24151012 - 73433 Aalen

?? ??? ??????

????????? ??????????	24151012	????? ???????	128.000 EUR
?????????????	ca. 30 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	1	?????????	???????
?????????	1	?????????????	?????????????
?????????????	1	?????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????? ??????????????	1994	???????	???????????
?????? ??????????????	1 x ?????????? ???????????		

???????? ??????????: 24151012 - 73433 Aalen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ????????????	186.10 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	14.04.2034	???????????? ???????????????? ????????????	F
????? ???????????	??????		

???????? ????????: 24151012 - 73433 Aalen

?? ????????



??????? ????????: 24151012 - 73433 Aalen

?? ????????



??????? ????????: 24151012 - 73433 Aalen

?? ????????



??????? ????????: 24151012 - 73433 Aalen

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

Schicke 1 Zimmerwohnung mit Balkon und Stellplatz Wir bieten Ihnen eine kleine charmante Wohnung im 1. OG eines Wohnhauses mit insgesamt 12 Wohneinheiten zum Kauf an. Diese attraktive 1 Zimmerwohnung bietet auf ca. 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche alles, was man zum Wohlfühlen braucht. Der offene Wohnbereich mit integriertem Schlafbereich ist hell und freundlich gestaltet. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Die moderne Küche ist offen gestaltet und verfügt über alle notwendigen elektrischen Einbaugeräte. Das fensterlose Badezimmer ist funktional gestaltet und mit einer Dusche sowie raumhohen hellen Fliesen ausgestattet. Der vorhandene Balkon bietet einen angenehmen Außenbereich, ideal zum Entspannen und Genießen der frischen Luft. Er ist vom Wohn-Schlafbereich aus zugänglich und bietet genügend Platz für eine kleine Sitzgruppe. Seine 5 m<sup>2</sup> Fläche sind anteilig in der Wohnfläche berücksichtigt. Ein Tiefgaragenstellplatz ist im Preis inbegriffen und ein Kellerabteil vervollständigen dieses interessante Angebot. Diese Wohnung eignet sich hervorragend für Singles, die eine komfortable und moderne Wohnlösung suchen. Die zentrale Lage und die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie die Nähe zu Aalen machen diese Wohnung besonders attraktiv. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser wunderbaren Wohnung und setzen Sie sich schriftlich mittels des Kontaktformulars mit uns in Verbindung! Bitte geben Sie Ihre vollständigen Adress- bzw. Kontaktdaten an und halten Sie für Besichtigungstermine Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit.



??????? ???????: 24151012 - 73433 Aalen

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

Balkon

moderne Küche samt Elektrogeräten

Bad mit Dusche, WC, einem Waschbecken, Fliesen raumhoch

Vinylparkett

Tapete

Kunststofffenster mit doppelter Isolierverglasung

Rollläden mit Zugband

Gaszentralheizung

Boiler für Warmwasser

??????? ???????: 24151012 - 73433 Aalen

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

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.

??????? ???????: 24151012 - 73433 Aalen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 186.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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 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.

???????? ??????????: 24151012 - 73433 Aalen

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

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

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)