

Aalen

# Modern wohnen in repräsentativer Fachwerkvilla

????????? ??????????: 24151015

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)????? ??????: 1.370.000 EUR • ??????????: ca. 254 m<sup>2</sup> • ??????????: 6 • ??????? ??: 699 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24151015 - 73430 Aalen

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

???????? ??????????: 24151015 - 73430 Aalen

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

???????? ??????????	24151015	????? ???????	1.370.000 EUR
????????????	ca. 254 m <sup>2</sup>	??????	?????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	6		
?????????????? ??? ????????????	4		
????????????	2	????? ???????????????	2024
????? ???????????????	1920	????????? ????????????????	????????
?????? ???????????????	3 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	???????????????????????? ???????	ca. 136 m <sup>2</sup>
		????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24151015 - 73430 Aalen

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	????????? ??????? ?????????????	265.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.08.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	H
????? ????????????	??????		

??????? ????????: 24151015 - 73430 Aalen

?? ????????



???????? ??????????: 24151015 - 73430 Aalen

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



???????? ?????????: 24151015 - 73430 Aalen

?? ?????????



???????? ??????????: 24151015 - 73430 Aalen

?? ?????????





???????? ??????????: 24151015 - 73430 Aalen

?? ?????????



???????? ????????: 24151015 - 73430 Aalen

?? ????????



???????? ????????: 24151015 - 73430 Aalen

?? ????????



??????? ???????: 24151015 - 73430 Aalen

?? ????????



???????? ????????: 24151015 - 73430 Aalen

?? ????????



???????? ????????: 24151015 - 73430 Aalen

?? ????????



??????? ????????: 24151015 - 73430 Aalen

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

Modern wohnen in repräsentativer Fachwerkvilla In dieser massiv errichteten 20er Jahre Villa dürfen höchste Wohnansprüche auf viel Raum erwartet werden. Auch die Lage des ca. 699 m<sup>2</sup> großen Grundstücks spricht für sich. Der äußerlich auffallend stilvolle und repräsentative Charakter dieser Rarität ist durch die ca. 1997 und ab ca. 2003 bis heute regelmäßig und sorgfältig durchgeführten Umbau- und Sanierungsarbeiten nicht verloren gegangen, sondern dem Zeitgeist der Gegenwart achtsam und fachmännisch angepasst worden. Verteilt auf einer Wohnfläche von ca. 254,00 m<sup>2</sup> finden Sie Moderne, Eleganz, eine offene Raumgestaltung, hohe Zimmerdecken und lichtdurchflutete Räume. Die Verwendung und Anordnung von hochwertigen Materialien wie Natursteinen im Außen- und Innenbereich des Hauses, Glas, Edelstahl, (Vinyl-)Parkett, Glasfasertapete und stilgerechte Holzkastenfenster ergänzen den besonderen Flair, der sich bereits außerhalb des Hauses zeigt. Über den luftig gestalteten Hauseingangsbereich schließlich im Treppenhaus angekommen, führt Sie dieses in 3 Schlafzimmer, in einen großen Wohn-Essbereich fließend übergehend in die Küche, sowie in einen weiteren Raum mit offener Zimmerdecke, eine Wohn- oder Schlafgalerie im Dachspitz und in 2 Bäder sowie mehrere separate Toiletten. Für Liebhaber der offenen Bauweise und Raumgestaltung dürfte interessant sein, dass sich die Zimmer im Obergeschoss in bestimmten Wand- und Deckenbereichen leicht öffnen lassen. Hierdurch reduziert sich die Zimmeranzahl entsprechend, schafft aber eine noch großzügigere Raumwirkung. Die Einzelheiten erläutern wir gerne direkt für Sie persönlich. Das gesamte Grundstück ist nicht einsehbar. Somit ermöglicht Ihnen der Garten eine entspannte Zeit nach der ausgiebigen Nutzung des Wellnessbereiches mit Sauna und Whirlpool im Untergeschoss. Diesem Bereich ist eine Terrasse direkt angegliedert. Eine weitere Terrasse, über den Wohn-Essbereich im Erdgeschoss zugänglich, führt treppabwärts in den Garten. Ein großer Balkon im Obergeschoss bietet Ihnen Fernsicht über die Nachbarbebauung hinweg Richtung Stadtzentrum. Das Untergeschoss verfügt über einen separaten Ausgang zum Hof- und Nutzbereich. Ansprechend bepflanzt und mit dunklen Natursteinplatten versehen stellt dieser die Verbindung zur Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb, 2 Außenstellplätzen und einer Wallbox für Elektrofahrzeuge her. Kaminholz, Fahrräder oder Mülltonnen finden hier ebenfalls ihren Platz. Für alles Weitere steht Ihnen zusätzlich ein Gerätehäuschen zur Verfügung. Ein weiterer PKW-Stellplatz befindet sich am Haupteingang. Dank der Gaszentralheizung (Brennwertgerät), den Kaminöfen, sowie der Klimaanlage in den Wohn-bzw. Schlafräumen einerseits und den Rauchmeldern, der Siedle-Sprechanlage mit Kamerasystem andererseits, herrscht in der Villa stets ein angenehmes Raumklima und höchste technische Sicherheit. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass diese Villa ein harmonisches Zusammenspiel aus modernem Komfort und traditionellem Charme in

einer ansprechenden Nachbarschaft mit kurzen Wegen in das Aalener Stadtzentrum für Sie bereithält. Dank der liebevollen Sanierungen und Modernisierungen in den letzten Jahren präsentiert sie sich für Sie in einem exzellenten Zustand und lädt Sie ein, hier das Leben in vollen Zügen zu genießen. Setzen Sie sich gerne mit uns über das Kontaktformular in Verbindung und hinterlassen Sie hierbei Ihre vollständigen Adressdaten. Für eine Besichtigung benötigen wir Ihren Bonitätsnachweis im Vorfeld.



??????? ???????: 24151015 - 73430 Aalen

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

- bewohnt und frei nach Absprache
- Fachwerkvilla der 20er Jahre, voll unterkellert
- saniert
- Isolierglasfenster aus Holz mit Doppelverglasung
- Naturstein
- Fliesen
- Parkett
- Vinylparkett
- Markeneinbauküche samt Geräten
- Einbauschränke im Schlafraum EG
- Kaminöfen
- Gaszentralheizung (Brennwertgerät)
- Klimaanlage
- Rauchmelder
- Siedle-Türsprechanlage und Kamerasystem
- Innenbeleuchtung teilweise über App steuerbar
- Wellensbereich mit weiterer Dusche und WC, Sauna, Whirlpool und Terrasse
- 2 Bäder
- 3 separate WCs
- 1 Balkon
- 1 Terrasse mit Treppe in den Garten
- Garten und mit Natursteinplatten befestigter Innenhof
- Waschküche im Untergeschoss
- Doppelgarage, elektrischer Torantrieb
- 3 Außenstellplätze
- Wallbox

??????? ???????: 24151015 - 73430 Aalen

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

Diese repräsentative Villa befindet sich in einem bevorzugten Wohngebiete Aalens, 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, 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, Kindergärten und Schulen unterschiedlicher Bildungsträger sowie Freizeitangebote verschiedenster Art machen Aalen sehr lebenswert und attraktiv.

??????? ???????: 24151015 - 73430 Aalen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 265.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24151015 - 73430 Aalen

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

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

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12 Aalen  
E-Mail: aalen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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