

Aalen

# Maisonettewohnung für 1 - 2 Personen mit Terrasse und Garage in Aalen

????????? ??????????: 24151024



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

???? ??????: 215.000 EUR • ??????????: ca. 64 m<sup>2</sup> • ??????: 2.5

??????? ????????: 24151024 - 73431 Aalen

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

???????? ??????????: 24151024 - 73431 Aalen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24151024	????? ???????	215.000 EUR
????????????	ca. 64 m <sup>2</sup>	????????????	?????????
????????	2.5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	1		
??????????	1		
????? ?????????????	1985	?????????	???????
?????? ?????????????	1 x ???????	????????????	
		????????	?????????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 24151024 - 73431 Aalen

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	105.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	20.09.2028	???????????? ???????????????? ????????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1985

???????? ??????????: 24151024 - 73431 Aalen

?? ?????????



???????? ????????: 24151024 - 73431 Aalen

?? ????????



???????? ????????: 24151024 - 73431 Aalen

?? ????????



???????? ????????: 24151024 - 73431 Aalen

?? ????????





???????? ??????????: 24151024 - 73431 Aalen

?? ?????????



???????? ??????????: 24151024 - 73431 Aalen

?? ?????????



??????? ???????: 24151024 - 73431 Aalen

?? ????????



??????? ???????: 24151024 - 73431 Aalen

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

Maisonettewohnung für 1 - 2 Personen mit Terrasse und Garage in Aalen In einer ruhigen Wohngegend gelegen, erwartet Sie diese gepflegte Maisonettewohnung im 1. und 2. Dachgeschoss eines Wohngebäudes (9 Wohneinheiten) aus dem Jahr 1985. Mit einer Wohnfläche von etwa 64 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für 1 - 2 Personen. Die Raumaufteilung der Wohnung überzeugt durch ihre Funktionalität. Die Wohnung verfügt über insgesamt 2,5 Zimmer, darunter 1 Schlafzimmer und 1 Wohngalerie, die viel Raum für individuelle Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das innenliegende Bad, mit Dusche, WC und Waschtisch ausgestattet, bietet eine zeitlose Raumgestaltung. Der offene Wohn- und Essbereich begeistert durch seine helle und freundliche Atmosphäre. Besonders gemütlich ist hier die südlich ausgerichtete Terrasse mit Markise, die Schutz vor intensiver Sonneneinstrahlung bietet, zum Verweilen einlädt und somit zusätzlichen Wohnraum im Freien schafft. Die möblierte Küche hält eine zweckmäßige Größe vor und ist separat dem Wohnraum angegliedert. Zudem gibt es einen massiven Keller mit Fenster für zusätzlichen Stauraum und eine sehr geräumige Garage. Die Garage befindet sich im Haus direkt neben dem Hauseingang. Die gemeinschaftliche Waschküche rundet das Angebot ab. Einen Fahrstuhl gibt es nicht. Der Wärmeerzeuger wurde 2006 ausgetauscht, die Dachfenster 2014 und 2017 die Sanitäreinrichtung. Es gibt eine Zentralheizung und Wärmemengenzähler an den Heizkörpern. Die Wohnanlage präsentiert sich in einem sehr gepflegten Erscheinungsbild. Die Architektur des Gebäudes ist ansprechend gestaltet und verleiht dem Wohnensemble eine attraktive Optik, es fügt sich harmonisch in die umliegende Siedlungsbebauung ein. Diese Immobilie zeichnet sich zusammenfassend durch ihre besondere Lage, ihre wohldurchdachte Raumaufteilung und ihre gepflegte Optik aus. Sie bietet ausreichend Platz für Single oder Paare und ist bereits geräumt. Sind Sie intreressiert? Dann treten Sie mittels des Kontaktformulars mit uns in Kontakt und halten Sie für Besichtigungen Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit.

??????? ???????: 24151024 - 73431 Aalen

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

- Wohnung in Wohnanlage mit 9 Wohnungen
- 2 Zimmer Maisonettewohnung mit Galerie, Terrasse (Nr. 8) und sehr geräumige Garage (Nr. 15) - Torantrieb elektrisch
- Markise
- Gas-Zentralheizung, Wärmemengenzähler
- Fenster Doppelverglasung Holz, alle Dachfenster Kunststoff
- Rollläden
- Küche möbliert
- Duschbad ohne Fenster, Lüftungsanlage
- Türsprechanlage
- Laminat, Fliesen, Holzverkleidung, Tapete
- massiver Kellerraum mit Fenster (Nr.8)

??????? ????????: 24151024 - 73431 Aalen

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

Die Wohnung befindet sich in Aalen Zochental - eine der sehr begehrten Wohngegenden. Die Umgebung ist ruhig, familienfreundlich und ausgesprochen naturnah. Die unmittelbare Nähe zur Innenstadt ist ebenfalls gegeben. Kindergarten oder Schule befinden sich in der Nachbarschaft. Desweiteren ist das Wohngebiet dem innerstädtischen Busverkehr angeschlossen. Aalen ist nicht nur eine wirtschaftsstarke Region, sondern auch eine Hochschulstadt. Es gibt zahlreiche Einkaufs - und Freizeitmöglichkeiten. Stuttgart oder Ulm sind schnell erreichbar. Das überregionale Straßennetz ist durch die A 7, B 19 und B 29 angegliedert.

??????? ????????: 24151024 - 73431 Aalen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

???????? ??????????: 24151024 - 73431 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)