

Aalen

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

Número da propriedade: 25151004



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

PREÇO DE COMPRA: 256.000 EUR • ÁREA: ca. 78 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25151004 - 73431 Aalen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25151004 - 73431 Aalen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25151004	Preço de compra	256.000 EUR
Área	ca. 78 m <sup>2</sup>	Apartamento	Piso
Piso	5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1996	Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 25151004 - 73431 Aalen

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	75.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	26.07.2027	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1996

Número da propriedade: 25151004 - 73431 Aalen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151004 - 73431 Aalen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151004 - 73431 Aalen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151004 - 73431 Aalen

## O imóvel





Número da propriedade: 25151004 - 73431 Aalen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151004 - 73431 Aalen

## O imóvel



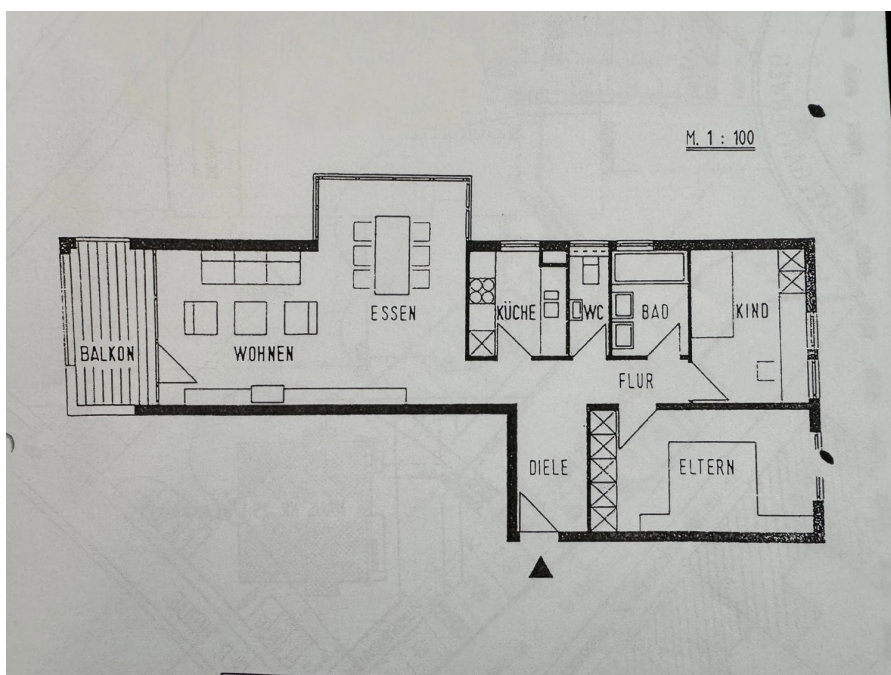
Número da propriedade: 25151004 - 73431 Aalen

## O imóvel



Número da propriedade: 25151004 - 73431 Aalen

## O imóvel



**Número da propriedade: 25151004 - 73431 Aalen**

## Uma primeira impressão

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).

Número da propriedade: 25151004 - 73431 Aalen

## Detalhes do equipamento

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 Markisolekten

Número da propriedade: 25151004 - 73431 Aalen

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25151004 - 73431 Aalen

## Outras informações

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.



Número da propriedade: 25151004 - 73431 Aalen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)