

Aalen

# Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten, zentrumsnah, Aalen/Hüttfeld

Objektnummer: 25151022



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

KAUFPREIS: 629.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 275 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 942 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

## Auf einen Blick

|              |                           |                            |                                                                           |
|--------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25151022                  | Kaufpreis                  | 629.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 275 m²                | Haustyp                    | Mehrfamilienhaus                                                          |
| Dachform     | Satteldach                | Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 12                        |                            |                                                                           |
| Schlafzimmer | 6                         |                            |                                                                           |
| Badezimmer   | 3                         |                            |                                                                           |
| Baujahr      | 1965                      | Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 2 x Garage | Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
|              |                           | Bauweise                   | Massiv                                                                    |
|              |                           | Ausstattung                | Einbauküche, Balkon                                                       |

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 138.73 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.04.2032     | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuernng                 | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1966           |

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

## Ein erster Eindruck

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten, zentrumsnah, Aalen/Hüttfeld

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus mit ca. 275 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet ein überzeugendes Raumangebot auf einem großzügigen Grundstück von 942 m<sup>2</sup>. Das im Jahr 1966 fertiggestellte Gebäude befindet sich in einem laufend instand gehaltenen Zustand und eignet sich besonders für größere Familien, mehrere Generationen oder Wohnen und Vermieten unter einem Dach.

Über einen stufenführenden Hauseingangsbereich gelangt man ins Innere des Hauses, wo helle Räume und ein solider Standard der Ausstattung überzeugen.

Jede Wohnung ist über das gemeinschaftliche Treppenhaus zugänglich.

Die 4 - Zimmerwohnungen im EG (vermietet) und OG (leerstehend) sind besonders komfortabel. Es gibt ein separates, der Küche angegliedertes Esszimmer, von dem aus sie auf den über 2 Seiten des Hauses verlaufenden Balkon gelangen. Dort können sie wegen der südwestlichen Ausrichtung viel Licht und Sonne genießen. Ferner gelangen sie vom Wohnzimmer und einem der Schlafzimmer ebenfalls auf diesen schönen Freibereich. Eine weitere Besonderheit dieser beiden Wohnungen ist die Trennung von Bad und WC. In allen Räumen gibt es Tageslicht.

Die vermietete 3 - Zimmerwohnung im DG ist mit einem Duschbad ausgestattet.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Neben den üblichen Funktionsräumen - Waschküche, Abstell- und Technikräume - gibt es des Weiteren einen beheizten und mit Teppichboden ausgelegten sowie baugleichem Fenster wie in den darüberliegenden Geschossen ausgestatteten Raum, der bislang als Büro diente. Hervorzuheben ist die Blickrichtung ins Grün. Ein separater Zugang führt von den Kellerräumen direkt in den weitläufigen Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bereithält.

Zwei Garagen mit Stromversorgung und elektrischem Torantrieb sowie einem zusätzliche Außenstellplatz bieten reichlich Platz für den Fuhrpark und Besucher.

Das gepflegte Grundstück ist mit seinen durchgängigen Rasenflächen und dem Baumbestand ein kleiner Platz der Erholung.

Durchdachte Details wie die Türsprechanlage, die getrennten Stromzähler je Wohnung

und die Haustechnik unterstreichen den ansprechenden Gesamteindruck dieses Hauses. Sowohl die Raumaufteilung als auch die Ausstattung bieten vielseitige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebensentwürfe.

Für Interessenten, die auf der Suche nach einem großzügigen und gepflegten Haus mit Entwicklungspotential sind, empfiehlt sich eine Besichtigung, um sich selbst vom Angebot zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Halten Sie für eine Besichtigung Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit.

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

## Ausstattung und Details

### MODERNISIERUNGEN:

2025 DG Badfenster, Kupferdachrinnen; WC, Türzarge Bad OG

2024 Sanierung Abwasserkanal

2016 Öl-Brenner

2011 Zählerschrank

1999 Dachfenster, Bad DG, Böden

1997 Bad OG, Teildämmung außen, Nebeneingangstür

1996 Türsprechanlage, Bad EG Badewanne und Duschtasse

1995 Balkongeländer

1988 Fenster

1987 Heizkessel, Solar, Wasserenthärtungs - Anlage, Teilaußendämmung

### AUSSTATTUNG:

2 Garagen mit Strom und elektrischem Torantrieb, Stellplätze

Stufen zum Hauseingangsbereich

Öl - Erdtank, Gasanschluss vorhanden

Wasserenthärtungsanlage (Ionentauscher)

Solaranlage für Warmwasser

Viessmann Heizkessel mit Warmwasserspeicher 500 ltr.,

Öl-Brenner Weishaupt

Strom 2-adrig

1 Küche (OG)

Kunststofffenster doppelt isolierverglast, Rollläden

2 große Balkone mit Edelstahlgeländer und Alubrüstung, Markise

vollunterkellert: Raum mit WC, Waschbecken, Heizung (Werkstatt), Raum mit Teppich und Heizung (Büro), Waschküche, Abstell- und Technikräume, separater Zugang in den Garten

Dachrinnen Kupfer

neuer Abwasserkanal vom Haus zum städtischen Anschluss

teilweise Außendämmung, teilweise Innendämmung

Strom, Wasser, Heizung für jede Wohnung getrennt abrechenbar

Türsprechanlage

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

## Alles zum Standort

Dieses Dreifamilienhaus befindet sich in einem der bevorzugtesten Wohngebiete Aalens, dem Hüttfeld, von dem aus Sie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Sporthallen, Reitanlagen, 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.

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.4.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 138.73 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25151022 - 73430 Aalen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

E-Mail: [aalen@von-poll.com](mailto:aalen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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