

Aalen / Unterrombach

## 2 Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Gartennutzung und Stellplatz

**CODICE OGGETTO: 24151026**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 179.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 53 m<sup>2</sup> • VANI: 2**

CODICE OGGETTO: 24151026 - 73434 Aalen / Unterrombach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24151026 - 73434 Aalen / Unterrombach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24151026	Prezzo d'acquisto	179.000 EUR
Superficie netta	ca. 53 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	1	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1992	Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	1 x superficie libera		

CODICE OGGETTO: 24151026 - 73434 Aalen / Unterrombach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	101.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.08.2027	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1992

CODICE OGGETTO: 24151026 - 73434 Aalen / Unterrombach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24151026 - 73434 Aalen / Unterrombach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24151026 - 73434 Aalen / Unterrombach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24151026 - 73434 Aalen / Unterrombach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24151026 - 73434 Aalen / Unterrombach

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24151026 - 73434 Aalen / Unterrombach**

## Una prima impressione

Vermietete 2 Zimmerwohnung im Erdgeschoss mit Garten und Stellplatz Zum Verkauf steht eine gepflegte Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 53 m<sup>2</sup>, die sich in einem 1992 erbauten Wohnhaus mit 7 Einheiten befindet. Der Zustand der Wohnung sowie des gesamten Wohngebäudes ist sehr gepflegt, was potenziellen Käufern eine unkomplizierte Nutzung ermöglicht. Die Raumaufteilung umfasst ein geräumiges Wohn-/Esszimmer, das sich ideal für eine gemütliche Sitzgruppe sowie einen Essbereich eignet. Das Schlafzimmer ist ebenfalls großzügig dimensioniert und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett, einen geräumigen Kleiderschrank sowie kleinere Möbel. Ein innenliegendes, separates WC gehört neben dem innenliegenden Badezimmer, das mit einer Badewanne versehen ist, zur weiteren Ausstattung der Wohnung. Beide sanitären Räume sind durch eine Lüftungsanlage belüftet und präsentieren sich mit einer zeitlose Raumgestaltung. Die Küche der Wohnung ist mit einer praktischen Einbauküche möbliert und hält insgesamt eine zweckmäßige Größe vor. Ferner ist sie separat dem Wohn-/Essbereich angegliedert. Zur Bodenbelagsausstattung der Wohnung gehören Laminat, Teppichboden und Fliesen, die durch die Kombination mit Tapeten eine wohnliche Atmosphäre schaffen. Die Lage im Erdgeschoss sorgt zusammen mit den großen Fenstern für lichtdurchflutete Räume. Besonders hervorzuheben ist die Terrasse, die sich direkt dem Wohnbereich anschließt und durch einen angrenzenden Garten zur alleinigen Nutzung ergänzt wird. Dieser Freibereich ist eingezäunt, was zusätzliche Privatsphäre bietet und einen ungestörten Aufenthalt im Freien ermöglicht. Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist der zugehöriger PKW-Stellplatz im Freien (dauerhaftes, ausschließliches Sondernutzungsrecht). Ferner gehört zur Wohnung ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Außerdem steht den Bewohnern eine Gemeinschaftswaschküche zur Verfügung. Das aktuell bestehende Mietverhältnis verdeutlicht die Attraktivität dieser Immobilie. Dies dürfte auch für Investoren interessant sein. Für Paare oder Singles stellt sie jedenfalls eine komfortable Wohnlösung dar. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen. Bitte halten Sie hierzu Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit.

**CODICE OGGETTO: 24151026 - 73434 Aalen / Unterrombach**

## Dettagli dei servizi

- PKW-Stellplatz im Freien (alleiniges, dauerndes Sondernutzungsrecht)
  - Kellerraum
  - Gartennutzung mit Terrasse (Gartenzaun vorhanden)
  - Einbauküche
  - separates WC, kein Fenster
  - Badezimmer mit Badewanne, Lüftungsanlage, kein Fenster
  - Laminat, Teppichboden, Fliesen und Tapete
  - Holzfenster, Doppelverglasung
  - sehr gepflegter Zustand der Wohnung und des Wohngebäudes
  - Gemeinschaftswaschküche
- Die Wohnung ist vermietet.

**CODICE OGGETTO: 24151026 - 73434 Aalen / Unterrombach**

## Tutto sulla posizione

Diese Wohnung befindet sich in Unterrombach und somit in einem sehr beliebten Wohngebiet Aalens. Von hier aus erreichen Sie nicht nur die Fachhochschule fußläufig, sondern auch Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgungseinrichtungen, Sport- oder die Kletterhalle, eine Reitanlage, Fußballplätze, Parkanlagen, Waldwege oder das Stadtzentrum in wenigen Minuten zu Fuß. 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.

**CODICE OGGETTO: 24151026 - 73434 Aalen / Unterrombach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.8.2027. Endenergieverbrauch beträgt 101.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

**CODICE OGGETTO: 24151026 - 73434 Aalen / Unterrombach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)