

Aalen/Zochental

Elegantes Einfamilienhaus mit Praxis-, Büro- oder Einliegerbereich in gefragter, naturnaher Lage

CODICE OGGETTO: 25151014



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 746.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 179 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 724 m²

CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

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

CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25151014
Superficie netta	ca. 179 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	1
Anno di costruzione	2005
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 3 x Garage

Prezzo d'acquisto	746.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2021
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 21 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	86.75 kWh/m²a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.06.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2005

CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

Una prima impressione

Elegantes Einfamilienhaus mit Praxis-, Büro- oder Einliegerbereich in gefragter, naturnaher Lage

Dieses ansprechende Einfamilienhaus mit Praxis-/Büro- oder Einliegerbereich wurde im Jahr 2005 erbaut, 2006 bezogen, und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 724 m². Mit einer Wohnfläche von ca. 179 m² bietet es ausreichend Platz für Familien oder Berufstätige mit erhöhtem Raumbedarf. Die Raumaufteilung umfasst insgesamt sechs Zimmer, 2 separate WCs, ein Badezimmer und 2 Hauseingänge. Einer der Hauseingänge ist über mehrere Stufen zugänglich.

Das Haus präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand, da es in den vergangenen Jahren stets gepflegt und modernisiert wurde. 2010 wurde ein Carport mit Tor genehmigt und errichtet, das zusätzlichen Schutz und Komfort bietet. Fahrzeuge finden hier auf einer Fläche von ca. 5,40 m x 4,20 m ausreichend Platz. Besonders hervorzuheben ist der Austausch des Wärmetauschers der Heizung im Jahr 2021, wodurch die Effizienz der Zentralheizung nochmals gesteigert wurde.

Darüber hinaus ist das Haus mit einer Vielzahl hochwertiger Ausstattungsmerkmale versehen. Die Doppelgarage mit 2 Toren, ausgestattet mit einer Montagegrube und einem Boden aus Epoxidharz, ist erwähnenswert wie die zwei zusätzlichen Frestellplätze. Der Keller ist vollständig aus Beton gegossen und bietet neben einem Starkstromanschluss auch zusätzlichen Stauraum und Platz für Haustechnik und Waschmaschine. Die innenliegende Treppe, welche das Untergeschoss zum Erdgeschoss erschließt, wurde vor Ort aus Beton gegossen und integriert. Erdgeschoss und Dachgeschoss sind hingegen durch eine elegante offene Treppe mit Echtholzstufen verbunden. Der Garten ist mit einem 4 m x 4 m großen, genehmigten Gartenhaus und einem Rankgitter mit Weinreben, das als Sichtschutz zum Nachbarn dient, ausgestattet. Zwei Außenwasseranschlüsse und eine Terrasse mit Stromanschluss bieten zusätzlichen Komfort im Außenbereich. Die Dachentwässerung erfolgt über hochwertige Kupferleitungen, und spezielle Maßnahmen wie ein Laubsieb an dem Fallrohr und Schneefanggitter auf dem Dach ergänzen die Bauqualität. Der Dachspitz ist über eine Einschubtreppe erschlossen.

Des Weiteren verfügt das Haus über einen genehmigten Praxisbereich mit ebenerdigen Hauseingang, der im Augenblick als Hobby- und Arbeitsbereich genutzt wird. Die Schallschutzwände und -türen sorgen für eine klare Abgrenzung zum privaten Bereich des Hauses.

Für Wärme und Behaglichkeit sorgt ein Gasbrennwertgerät in Kombination mit einem Holzkamin im Wohnzimmer. Alle Fenster sind doppelt isoliert verglast, abschließbar und

mit Rollläden sowie Plissés versehen.

Die neuwertige Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten sowohl für Familien als auch für Berufstätige, die eine Kombination aus Wohn- und Arbeitsumgebung suchen. Mit seiner gehobenen Ausstattung und qualitativ hochwertigen Baumaterialien stellt dieses Haus eine attraktive Gelegenheit auf dem Immobilienmarkt dar. Eine Besichtigung lohnt sich, um das volle Potenzial dieser Immobilie zu erleben und die hochwertigen Ausstattungsmerkmale persönlich in Augenschein zu nehmen. Beachten Sie bitte, dass für einen Besichtigungstermin Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung nachzuweisen ist. Hinterlassen Sie uns zudem Ihren vollständigen Datensatz.

CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

Dettagli dei servizi

- Doppelgarage mit Montagegrube, Boden Epoxidharz, Tore handbetrieb
- Carport geschlossen mit Tor, handbetrieb
- 2 Stellplätze im Freien
- unterkellert, komplett gegossen aus Beton, Abwasser-Rückstauklappe
- Einliegerwohnung (laut Plan) bzw. Gäste/Büro- oder Praxisfläche (gegenwärtig)
- Gartenhaus 4 m x 4 m, genehmigt
- Rankgitter mit Weinreben als Sichtschutz
- Dachentwässerung, Wasserleitungen, Schornstein- u. Gaubenverkleidung Kupfer, gelötet
- doppelzügiger Schornstein
- Laubsieb am Fallrohr Südseite
- Dachschräge und Geschossdecke gedämmt
- Schneefanggitter
- Wände aus Poroton, Isolierputz innen und außen
- Fenster doppelt isolierverglast, abschließbar, Rollläden, Plissés
- Heizung Gasbrennwertgerät
- Heizkamin im Wohnzimmer
- Starkstromanschluss im Keller
- Terrasse (mit 220 V Steckdose)
- Außenwasseranschluß 2 mal
- Telefonanschlüsse auf jeder Etage
- Fernseheranschlüsse EG und OG
- Einlieger/Büro/Praxis mit Schallschutzwand und -tür zum Privatbereich

CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

Tutto sulla posizione

Das Haus liegt am Rande eines ruhigen Siedlungsgebietes- dem Zochental - in direkter Anbindung zu Wald- und Wiesenwegen - ideal zur Erholung, für sportliche Aktivitäten und ausgedehnte Spaziergänge. Von diesem familienfreundlichen Wohnumfeld können Sie selbst die Aalener Innenstadt fußläufig erreichen.

Kindergarten, Schule und Spielplätze befinden sich in der Nachbarschaft. Eine nahegelegene Bushaltestelle macht einen PKW nicht zwingend notwendig, um in den Genuß der vielfältig ausgeprägten Aalener Infrastruktur zu kommen.

Aalen ist nicht nur eine wirtschaftsstarke Region, sondern auch eine Hochschulstadt. Es gibt zahlreiche Einkaufs - und Freizeitmöglichkeiten. Stuttgart oder Ulm sind zügig erreichbar. Das überregionale Straßennetz ist durch die A 7, B 19 und B 29 angegliedert.

CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 86.75 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
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 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.

CODICE OGGETTO: 25151014 - 73431 Aalen/Zochental

Partner di contatto

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

Alexander Zipper

Spitalstraße 12, 73430 Aalen

Tel.: +49 7361 - 52 90 34 0

E-Mail: aalen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com