Aalen-Wasseralfingen

Doppelhaushälfte mit Garage in Aalen / Wasseralfingen

Objektnummer: 25151006

KAUFPREIS: 465.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 116 m² • **ZIMMER:** 5.5 • **GRUNDSTÜCK:** 311 m²

Objektnummer: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

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

Objektnummer: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25151006
Wohnfläche	ca. 116 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	2000
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	465.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.03.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	167.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

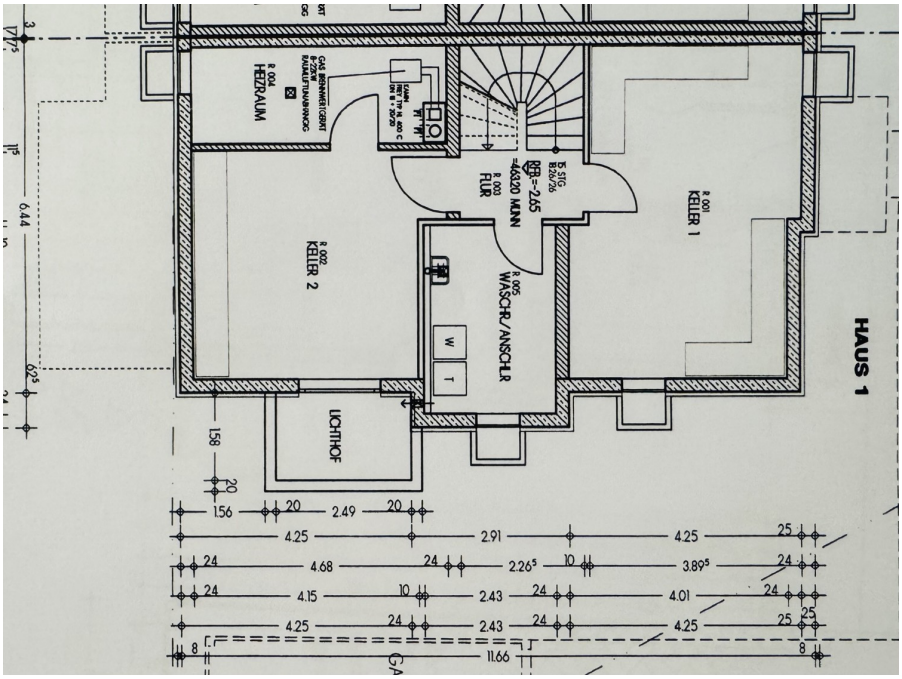
Die Immobilie

Objektnummer: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

Die Immobilie

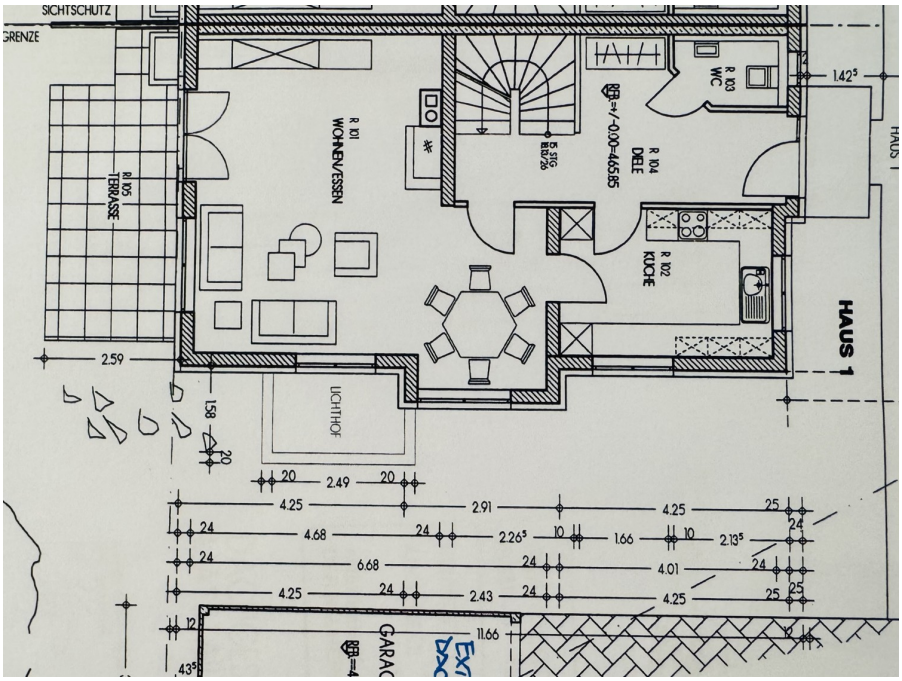
Objektnummer: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

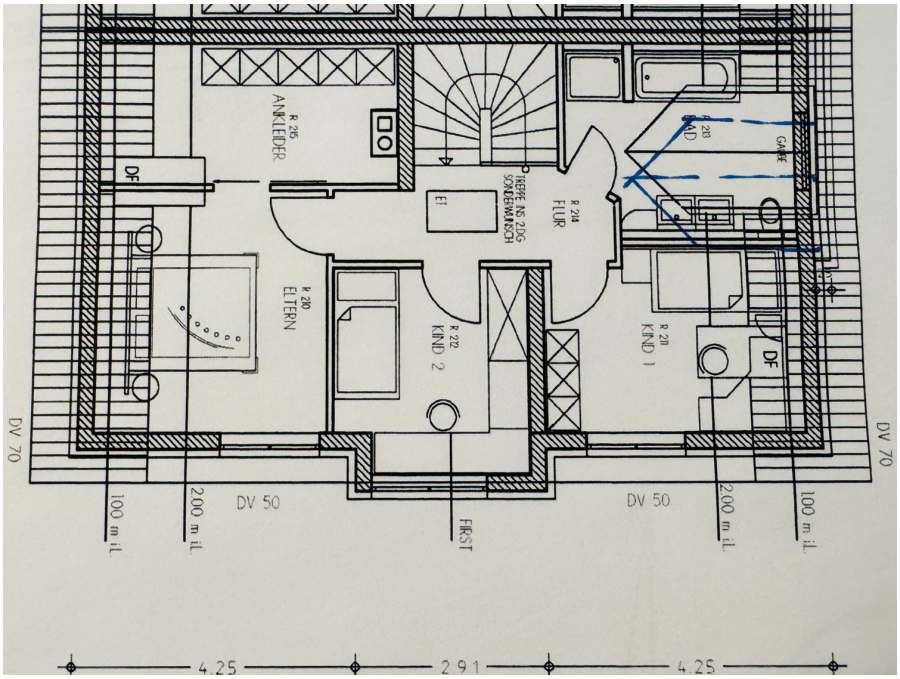
Die Immobilie



Objektnummer: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

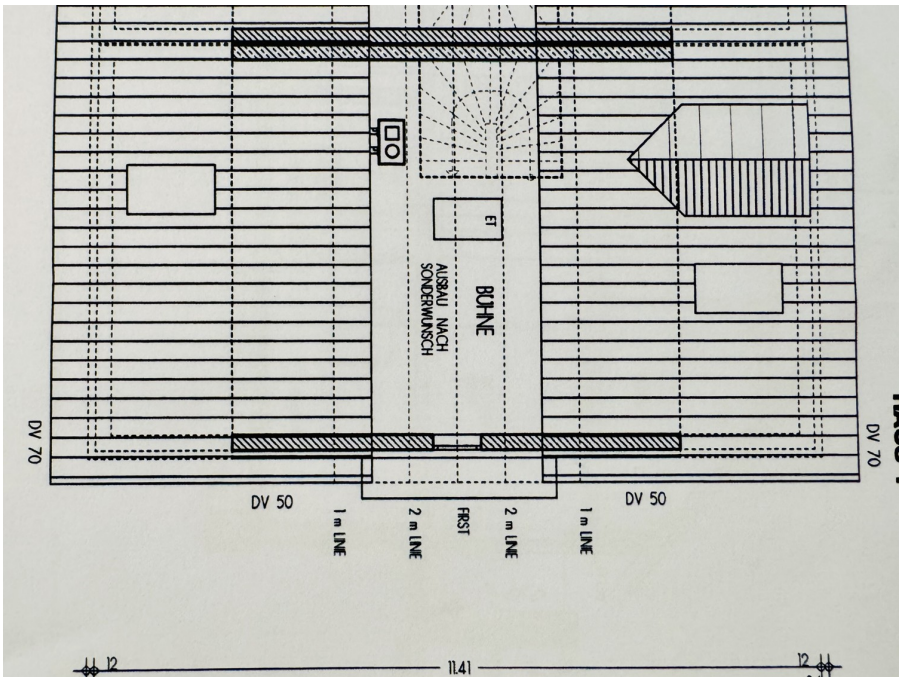
Die Immobilie





Objektnummer: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

Die Immobilie



Objektnummer: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

Ein erster Eindruck

Doppelhaushälfte mit Garage in Aalen / Wasseralfingen Zum Verkauf steht eine gepflegte und ansprechende Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 116 m² und einer Nutzfläche von ca. 60 m² auf einem Grundstück von ca. 311 m². Die Immobilie wurde regelmäßig instandgehalten und bietet zeitgemäßen Wohnkomfort in einer etablierten Wohngegend. Das Haus verfügt über insgesamt 5,5 Zimmer, darunter drei freundliche Schlafzimmer im Dachgeschoss sowie ein weiteres Zimmer im Untergeschoss, das sich flexibel als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen lässt. Ein zusätzlicher Ankleidebereich mit Tageslicht im Dachgeschoss bietet praktischen Stauraum. Der Dachspitz ist im Bodenbereich gedämmt und weist Ausbaupotential auf, was zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen könnte. Im Erdgeschoss befindet sich nicht nur eine Diele mit viel Raum für eine Garderobe, sondern auch ein Gäste-WC. Das Wohn- und Esszimmer, das durch die südwestliche Ausrichtung viel Tageslicht bietet, wird durch die Terrasse und den angrenzenden Garten ergänzt. Besonders hervorzuheben ist die große Küche. Sie bietet ausreichend Platz für gemeinsame Kochaktivitäten und befindet sich neben dem Essbereich. Das Badezimmer im Dachgeschoss ist modern ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Es verfügt über eine Badewanne, eine Dusche, einen Doppelwaschplatz sowie ein weiteres WC. Die Heizungsanlage (Gasheizung mit Brennwerttechnik) wurde im Jahr 2023 erneuert und sorgt in Ergänzung mit einem effizienten Schwedenofen für wohlige Wärme. Zudem gibt es eine Fußbodenheizung im Wohn- Essbereich und dem Badezimmer. Die Fenster mit 2-fach isolierter Verglasung und Rollläden bieten eine gute Wärme- und Schalldämmung. Im Kellergeschoss finden Sie neben dem Heizraum und einem Abstellbereich auch einen Waschmaschinenanschluss. Die Fertiggarage und ein zusätzlicher Außenstellplatz bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge. Die Außenfassade wurde mit einem Wärmedämm-Verbundsystem und Mineraledelputz versehen, was zur Energieeffizienz der Immobilie beiträgt. Die Immobilie ist noch vermietet. Wenn Sie auf der Suche nach einem familienfreundlichen Haus mit solider Ausstattung sind, könnte diese Doppelhaushälfte genau das Richtige für Sie sein. Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Melden Sie sich über das vollständig ausgefüllten Kontaktformular.

Objektnummer: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

Ausstattung und Details

1 Fertiggarage, 1 Außenstellplatz
voll unterkellert: Waschmaschinenanschluß, Abstellfläche, Heizraum, weiteres Zimmer (Büro/Gast/Hobby)
Terrasse südwestliche Ausrichtung
WC Gast
Bad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschplatz, WC
3 Schlafzimmer, ein Ankleidebereich
Dachspitz Ausbaupotential, Boden gedämmt
Rollläden mit Zugband, Fenster im DG teilweise Beschattung außen
Fenster 2-fach isolierverglast, Kunststoff
Türsprechanlage
Schwedenofen
Fußbodenheizung im Wohnbereich und Bad
Gasheizung - Brennwerttechnik, Heizkörper mit Thermostatventilen
Fassade mit Wärmedämm - Verbundsystem und Mineraledelputz
Dachspitz nicht ausgebaut , Fußboden gedämmt

Objektnummer: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

Alles zum Standort

Wasseralfingen, ein Stadtteil der großen Kreisstadt Aalen im Osten Baden-Württembergs, bietet mit seinen etwa 11.000 Einwohnern eine harmonische Mischung aus urbanem und ländlichem Flair. Die unmittelbare Nähe zu Aalen macht Wasseralfingen besonders attraktiv. Dank der Bundesstraße B29 und der Nähe zur Autobahn A7 sowie einem eigenen Bahnhof ist Wasseralfingen hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden und ermöglicht eine schnelle Verbindung ins Zentrum von Aalen. Der Stadtteil verfügt über mehrere Kindergärten und Schulen, wie die Karl-Kessler-Realschule und die Kocherburgschule, und bietet somit umfassende Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten. Weiterführende Schulen und zusätzliche Betreuungsangebote befinden sich in der nahegelegenen Stadt Aalen. Die naturnahe Umgebung mit dem Kocher und den umliegenden Wäldern lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Wasseralfingen bietet zudem ein vielfältiges Vereinsleben und kulturelle Highlights wie das Limesmuseum. Die Nähe zu Aalen erweitert das Freizeitangebot durch weitere Sport- und Kulturmöglichkeiten. Mit zahlreichen Supermärkten, Fachgeschäften und Wochenmärkten ist für eine gute Nahversorgung gesorgt. Die Innenstadt von Aalen ist schnell erreichbar und bietet eine noch größere Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen. Eine Mischung aus mittelständischen Unternehmen und Handwerksbetrieben sorgt für ein stabiles wirtschaftliches Umfeld und vielfältige Arbeitsmöglichkeiten. Die kurze Distanz zu Aalen fördert zudem die wirtschaftliche Entwicklung und bietet zusätzliche Beschäftigungsmöglichkeiten. Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken decken die medizinischen Bedürfnisse ab. Das nahegelegene Ostalb-Klinikum in Aalen bietet spezialisierte Dienstleistungen auf hohem Niveau. Wasseralfingen ist somit ein attraktiver Wohnort, der durch gute Infrastruktur, umfassende Bildungs- und Freizeitangebote sowie die unmittelbare Nähe zur Stadt Aalen überzeugt.

Objektnummer: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 167.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Objektnummer: 25151006 - 73433 Aalen-Wasseralfingen

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com