



Gepflegte 3-Zimmer-EG-Wohnung in ruhiger Lage in Aalen-Grauleshof

¹⁰⁰
¹⁰¹⁰
⁰⁴ 61269BRAf

Objektnr.

 1965

Baujahr

 73 m²

Wohnfläche

 3

Zimmer

Die Immobilie

Diese sehr schön gelegene 3-Zimmer-Wohnung mit 72,8 m² ist ideal für Einsteiger, kleine Familien und Senioren. Auf dem großzügigen Balkon genießen Sie durch die direkt angrenzende Grünfläche mit Bäumen, Ruhe und einen herrlichen Blick nach Westen auf den Langert. Die über 90 Jahre alte Eigentümerin hatte, wie auch die Nachbarn, den Garten rund um die Wohnung bewirtschaftet und gepflegt. Die gut verwaltete Immobilie erhielt 2014 ein neues Dach und einen neuen Außenanstrich, sowie einen neuen Hauszugang mit einheitlicher Klingelanlage.

Aufteilung:

Über nur 3 Stufen erreichen Sie den Wohnungseingang. Direkt beim Eingang ist Platz für eine Garderobe, sowie WC und das kleine Bad mit Wanne. Diesen Bereich können Sie vorbehaltlich Zustimmung durch den Hausverwalter mit überschaubarem Aufwand zu einem größeren Bad zusammenfassen. Gegenüber finden Schuhe, Staubsauger,... und Co im separaten Abstellraum ihren Platz.

Am schönen Flur liegen das Kinder- und Schlafzimmer auf der Ostseite. Küche und Wohnzimmer auf der Westseite. Im Wohnzimmer und auf dem angrenzenden Balkon genießen Sie lange die Abendsonne. Die nach Westen ausgerichtete Küche hat eine gute Größe und eine praktische Durchreiche zum Wohnzimmer.

Sehr großzügig bemessen sind die beiden gemauerten Kellerräume mit Fenster, die neben ausreichend Abstellmöglichkeiten auch Raum für ein Hobby bieten. Ein separater Waschmaschinenraum mit Strom- und Wasserzähler für jede Wohnung. Der separate Fahrradraum hat einen direkten Zu-/Ausgang.

Flächen

Wohnfläche	72,8 m²
Zimmer insgesamt	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etagen	3
Etage	EG
Balkone	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	1965
Zustand	gepflegt
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Verfügbar ab	01.09.2026
--------------	------------

Ausstattung

- einfach, aber gepflegt.
- Gas-Kachelofen (Einsatz 2018 erneuert)
mit Warmluftkanälen in Küche, Schlaf- und Kinderzimmer
- Warmwasser über Gas-Boiler
- Gas-Anschluss für Herd
- Kunststoff-Fenster aus 1992*
- Neuer Anstrich, und neues Dach und neue Hauseingangstüre 2014

Besonderheiten:
Gemäß Teilungserklärung sind Wohnungseingangstüren und Fenster Gemeinschaftseigentum. Bei erforderlichem Austausch werden diese daher über die Instandhaltungsrücklage finanziert.

Nebenkosten (letzte Jahresabrechnung):
2.130 inkl. Hausverwaltung, Hausmeister und Rücklage
1.916 Gas

Aktuelle Rücklage (letzter Bestandsnachweis Ende 2024) anteilig 7.573.

Bezug:
Bezugsfrei nach Absprache.

Parken:
Parkmöglichkeiten am Rand der Schopenhauer Straße

Heizungsart	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Badausstattung	Badewanne, Fenster

✓ Abstellraum

Lage & Infrastruktur

In einer reinen Anlieger-Straße ohne Durchgangsverkehr am östlichen Stadtrand von Aalen. Einkaufsmarkt mit Bäcker, Kindergarten, Grundschule, Spielplatz und Grünflächen (Taubachtal, Hirschbachtal mit neuem Kombi-Bad,) erreichen Sie zu Fuß. Das Stadtzentrum mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten, Schulen,ist mit Fahrrad oder Auto nur wenige Minuten entfernt. Die Verkehrsanbindung mit Bahnhof und Anbindung an Autobahn A7 ist sehr gut und bringt Sie schnell an interessante Arbeitsplätze in Stuttgart, Oberkochen, Heidenheim,
Aalen ist mit ca. 68.000 Einwohnern die größte Stadt des Ostalbkreises und Mittelzentrum für ganz Ostwürttemberg. Mit Hochschule, Weltfirmen, eigenem Theater, städtischem Sinfonieorchester, ... und vielem mehr, kann es mit vielen Oberzentren konkurrieren.

Preise

Kaufpreis	193.000 €
Hausgeld	337,17 €
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	ja
Käuferprovision	3 % inkl. MwSt.

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	14.01.2030
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	nein
Endenergiebedarf	113,80 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr (Energieausweis)	1965
Energieausweis-Ausstellungsdatum	15.01.2020
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen





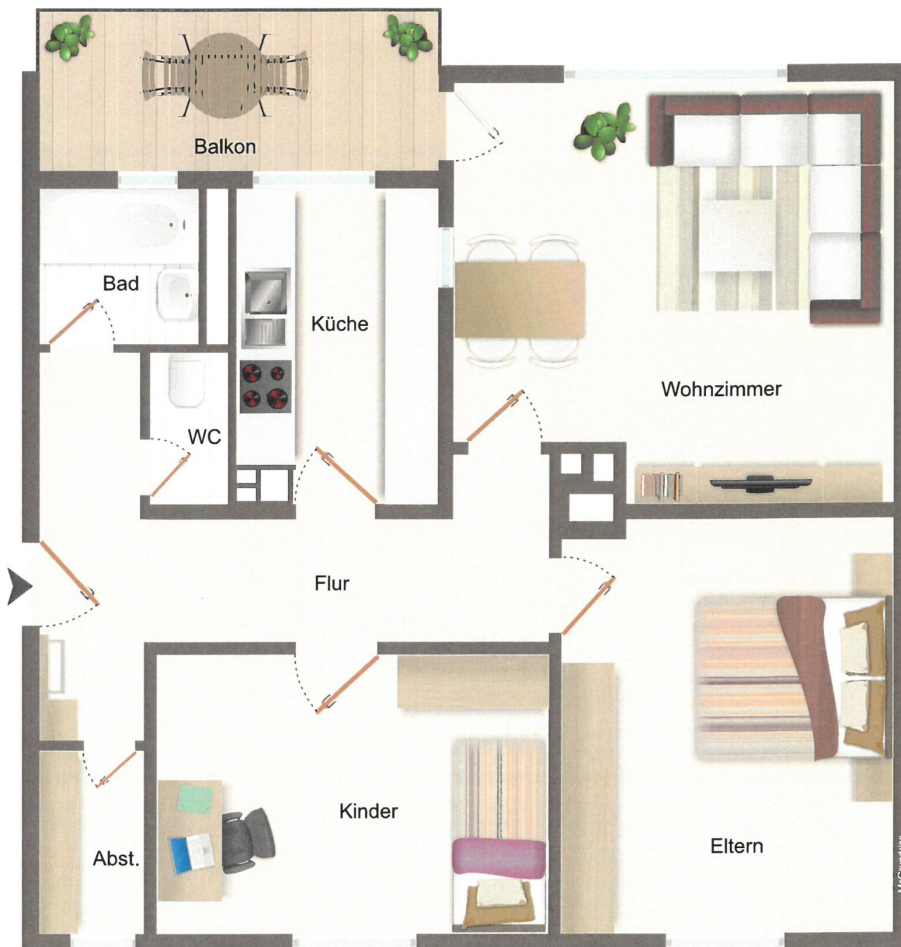








Grundrisse



Kontakt

Yvonne Salzer

Deutsche Immobilien Württemberg

Friedrichstraße 37, 70174 Stuttgart

E-Mail **stuttgart@deutsche-immobilien.gmbh**
Telefon **+49 711 66831-0**
Mobil **+49 172 3261949**
Fax **+49 711 66831-24**