Deutsche Immobilien Württemberg

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

61269BRAF	1965	73 m²	3
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	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 separatem 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 (Taufbachtal, 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.

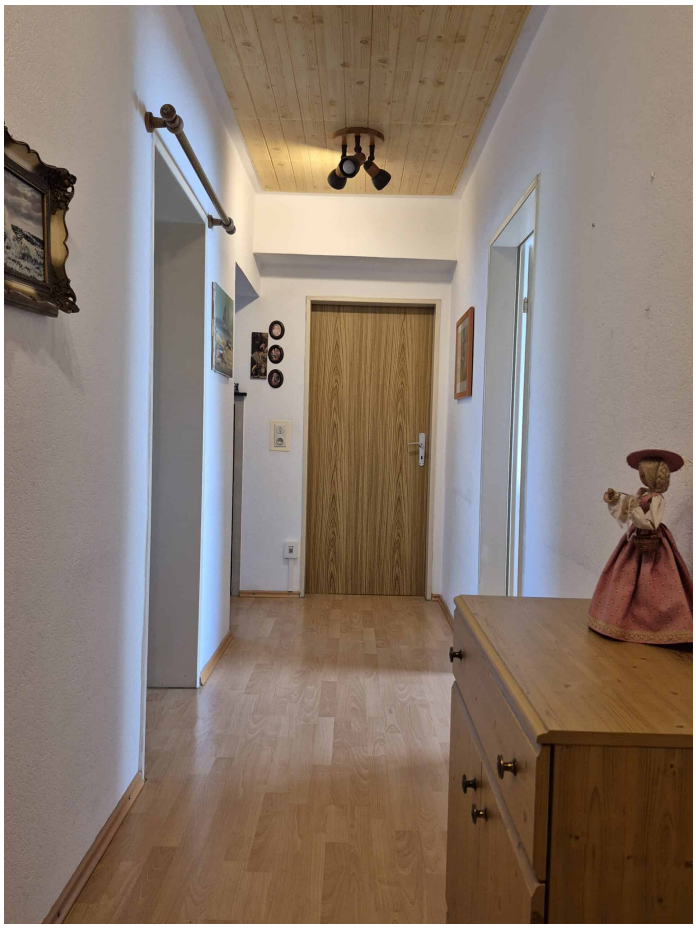
Preise

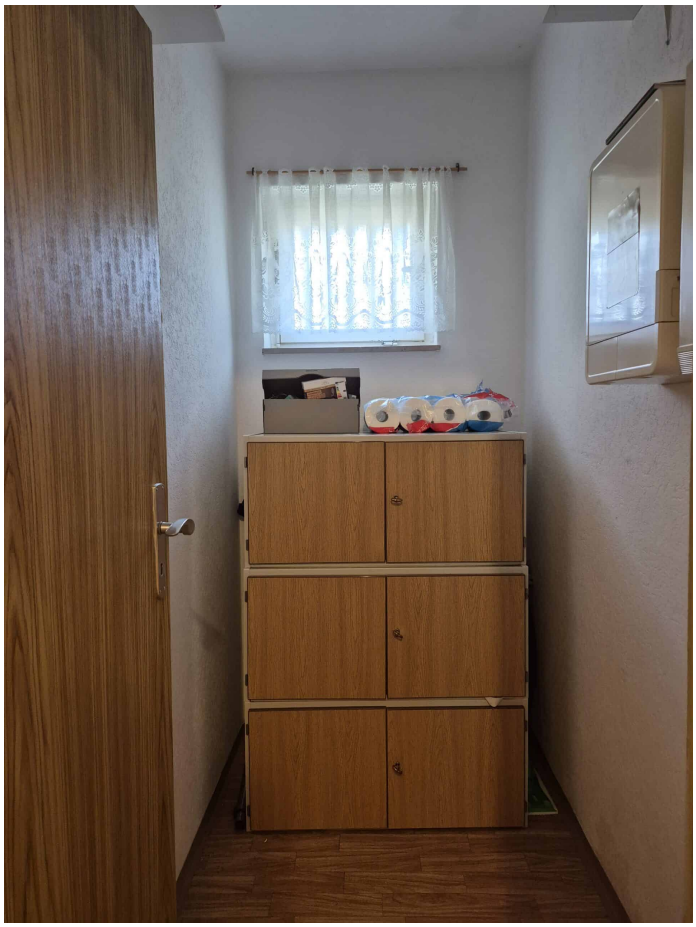
Kaufpreis	**193.000 €**
Hausgeld	**337,17 €**
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	**ja**
Käuferprovision	**3 % inkl. MwSt.**

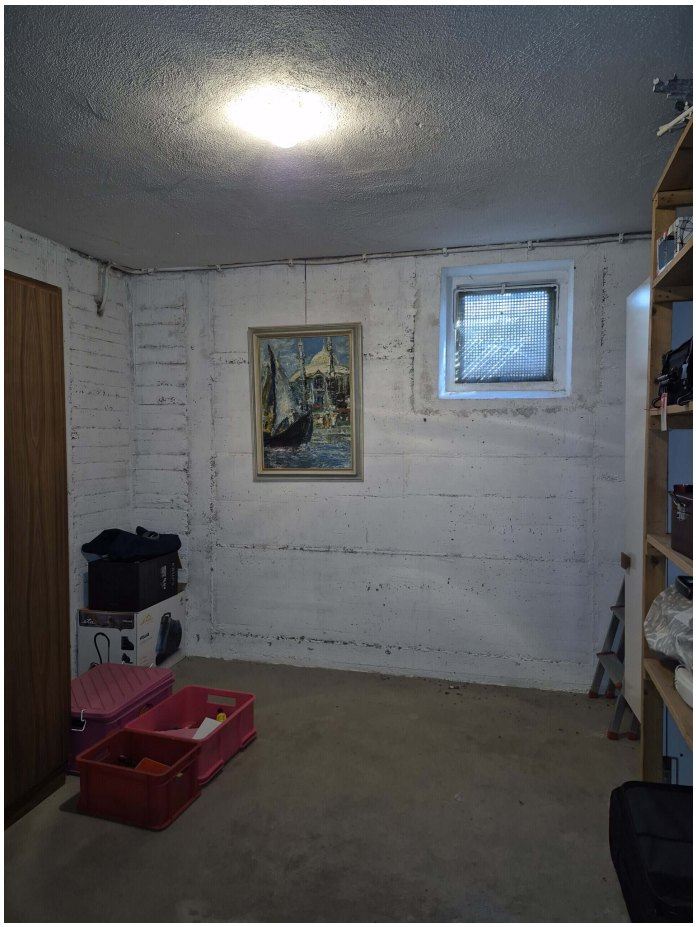
Energieausweis

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**

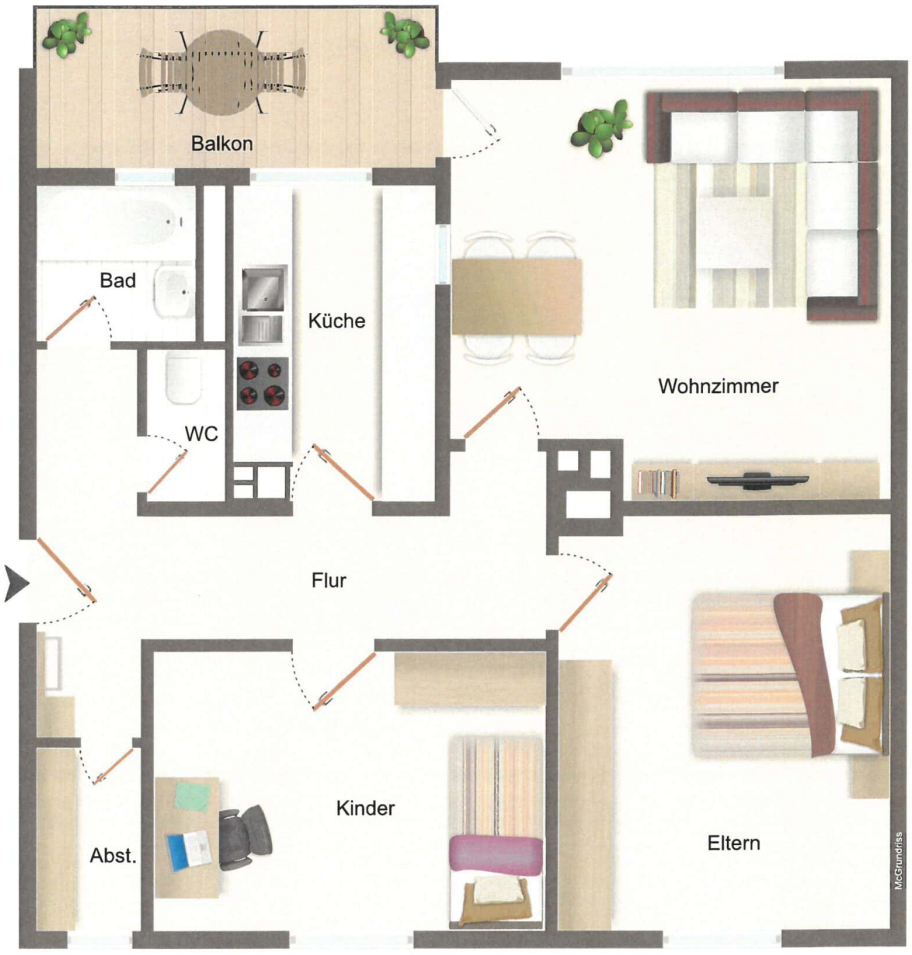
Impressionen







Grundrisse


Balkon
Bad
Küche
WC
Wohnzimmer
Flur
Kinder
Abst.
Eltern
McGrundriss

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**