



Vielseitiges Schmuckstück in zentraler und ruhiger Lage von Aalen

¹⁰⁰
¹⁰¹⁰
04 61259BRAf

Objektnr.



1932

Baujahr



230 m²

Wohnfläche



367 m²

Grundstücksfläche



11

Zimmer

Die Immobilie

Lieben Sie das Besondere? Dann sind Sie hier richtig! Das 1932 in massiver Bauweise erstellte Dreifamilienhaus zeigt mit seinen klaren Linien bereits Einflüsse der Neuen Sachlichkeit. Die gute, stets gepflegte Grundsubstanz bietet ideale Voraussetzungen Ihre Traumimmobilie zu verwirklichen. Durch die zentrale und doch ruhige Lage, sowie den kleinen, aber feinen Garten, ist es wie bisher als Dreifamilienhaus und Kapitalanlage interessant – bietet aber auch einer Familie tolle Voraussetzungen, ein kleines Paradies zu schaffen. Ob Erd- und Obergeschoss gemeinsam mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss, oder Ober- und Dachgeschoss zu vereinen und das Erdgeschoss, z.B. durch Eltern oder Fremdvermietung zu nutzen – Sie haben viele Möglichkeiten!

Das Grundstück ist 367 m² groß. Das Haus besticht durch seine Lage und die klare Architektur. Obwohl es immer sehr gepflegt und erst 2022 eine neue Pellet-Heizung eingebaut wurde, stehen einige Investitionen an. In erster Linie müssen Wasser- und Elektroinstallation erneuert und das Dach gedämmt und überprüft werden.

Aufteilung:

EG und OG:

Zwei baugleiche 4-Zimmer-Wohnungen. Sehr einladend sind die 1938 angebauten Gartenzimmer mit Balkon und Blick ins Grüne. Die Wohnung im Erdgeschoss hat einen direkten Zugang vom Balkon in den Garten. Da die Gartenzimmer direkt an die Küchen anschließen, werden diese aktuell als Esszimmer genutzt. Die Bäder sind bauzeittypisch klein, Toiletten separat, jeweils mit Fenster. Sowohl die Raumhöhe mit ca. 2,60 m, wie auch die Größe der Zimmer mit durchschnittlich 17-19 m² ist für ein Mehrfamilienhaus sehr angenehm. Bei Eigennutzung können Sie zwei Geschosse verbinden und durch die Öffnung einzelner Räume nach statischen Möglichkeiten eine tolle Wohnung für eine große Familie gestalten.

Die Wohnfläche der beiden Vollgeschosse beträgt je ca. 90 m².

DG:

Dreizimmerwohnung mit Bad und WC. Grundriss wie in den Vollgeschossen, jedoch ohne Anbau des 4. Zimmers. Die Wohnfläche beträgt ca. 60 m². Zusätzlich gibt es ein weiteres kleines Zimmer im Dachspitz ohne Anrechnung der Wohnfläche.

UG:

Großer Gewölbekeller, Heizkeller und ein weiter großer Kellerraum (durch Holzverschläge aufgeteilt), Waschküche, Abstellraum. Von außen begehbares Pellets Lager und kleines Holzlager.

Flächen

Wohnfläche	230 m²
Grundstücksfläche	367 m²
Zimmer insgesamt	11
Etagen	3
Stellplatzart	Garage
Garagenstellplätze	1
Balkone	2

Zustand & Erschließung

Baujahr	1932
Zustand	renoviert
Letzte Modernisierung	2022
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

zurzeit vermietet	ja
-------------------	-----------

Ausstattung

- Einbauküche im Obergeschoß
- Pellet-Heizung aus 2022 (Inbetriebnahme 2023)
- Fenster zum Teil erneuert (zuletzt 2018 im OG)
- Putz ausgebessert und neu gestrichen (ca. 2018)
- Treppe Zugang und Eingangstüren UG und EG erneuert (ca. 2018)
- sonst einfache bis mittlere Ausstattung
- Gartennutzung, aktuell Nutzung und Pflege durch Mieter Erdgeschoss
- Alle drei Wohnungen sind vermietet.
- Kündigungsfristen bei Eigenbedarf je nach Mietdauer 3 bis 9 Monate
- Einzelgarage mit 2. Garagentor zum Innenhof und 1 Stellplatz.

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Pellets
Badausstattung	Fenster
Küche	Einbauküche
✓ Gartennutzung	✓ Wasch-/Trockenraum

Lage & Infrastruktur

In einer reinen "Anlieger-frei"-Straße ohne Durchgangsverkehr am südlichen Zentrumsrand von Aalen. Das Stadtzentrum mit allen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten, Schulen,erreichen Sie zu Fuß in wenigen Minuten. Ebenso schnell sind Sie in den Wiesen und im Waldgebiet Langert. Vom Spaziergehen über Radfahren, Kolping-Haus, Albäumle, Thermalbad und Ostalb-Skilift – Sie finden vielfältige Möglichkeiten für Ihre Freizeitgestaltung. Der Anschluss an die B19 mit Anbindung an B29 und Autobahn A7 ist nur wenige 100m entfernt und bringt Sie schnell an interessante Arbeitsplätze in Stuttgart, Oberkochen, Heidenheim, Ulm und Crailsheim/Würzburg. Auch den Aalener Bahnhof erreichen in wenigen Minuten zu Fuß.

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	380.000 €
Preise zuzüglich Mehrwertsteuer	ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt.
Mieteinnahmen/Monat	1.510 €

Energieausweis

Energieausweis-Art	Bedarf
Energieausweis gültig bis	16.05.2033
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	nein
Endenergiebedarf	299 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Pellets
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr (Energieausweis)	1932
Energieausweis-Ausstellungsdatum	17.05.2023
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen



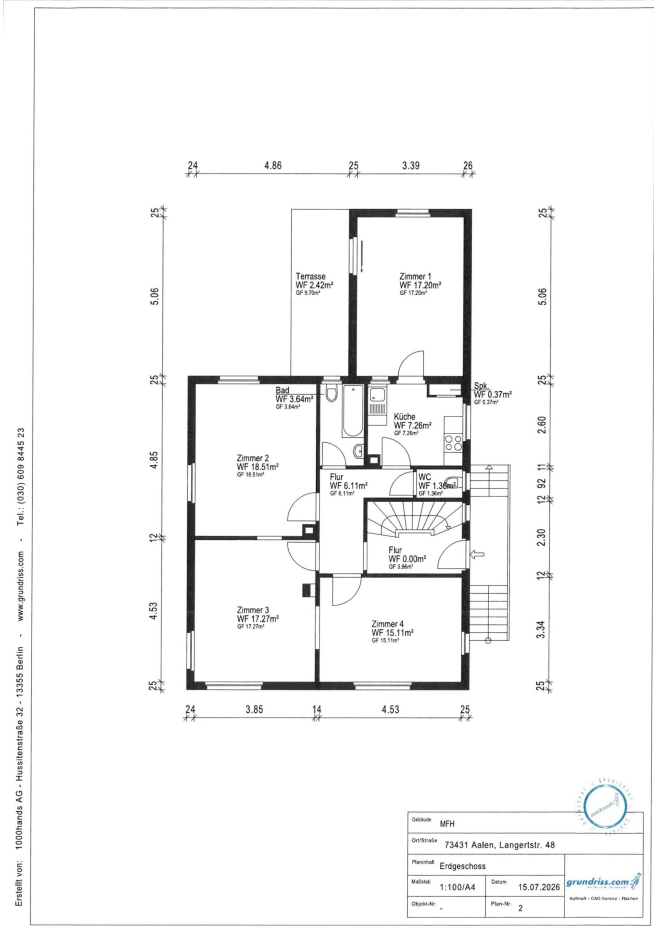
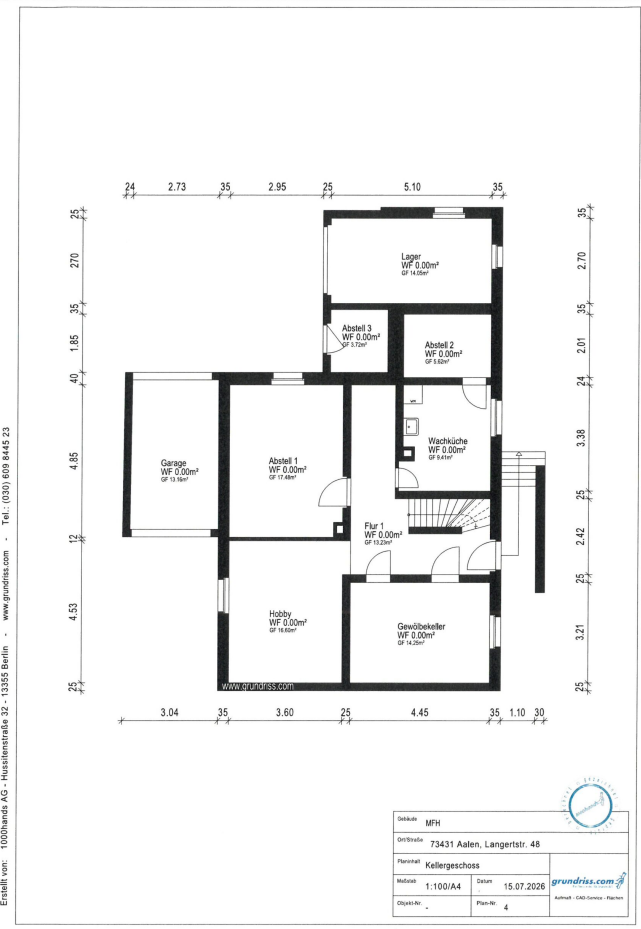


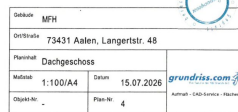
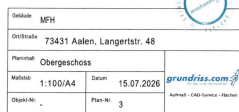






Grundrisse





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**