

# Exposé

## Einfamilienhaus in Aalen-Attenhofen

**Helles 4,5 Zi. Einfamilienhaus mit großem Garten plus  
130 m<sup>2</sup> flexibel nutzbarer Gewerbefläche**



Objekt-Nr. OM-391120

### Einfamilienhaus

Verkauf: **560.000 €**

Karl-Keßler-Str. 160  
73433 Aalen-Attenhofen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1939	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.085,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	168,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Familienfreundliches, modernisiertes EFH in Aalen-Attenhofen: 4,5 Zimmer auf ca. 125 m<sup>2</sup>, Sanierung 01/2023. PV 18,8 kWp mit 10 kWh Speicher, Smart Home Fußbodenheizung, Küche 08/2023. Balkon & große Terrasse, 2 Garagen + 4 Stellplätze. Gute Bus und Bahnansbindung, ca. 5 km zur A7. Extra: ca. 130 m<sup>2</sup> Gewerbefläche (Büro/Praxis/Einlieger).

Der Kaufpreis ist verhandelbar.

Das attraktive, großzügige Einfamilienhaus überzeugt durch eine moderne Innenausstattung und viel Platz. Es bietet 4,5 Zimmer, ein Tageslicht Duschbad sowie ein separates Gäste-WC. Zwei Garagen und vier Außenstellplätze sorgen für komfortables Parken; zusätzlich stehen vier Kellerräume zur Verfügung. Ein Highlight ist die ca. 130 m<sup>2</sup> große Gewerbefläche (Baujahr 12/2006) – zur Eigennutzung, Vermietung oder perspektivisch als Einliegerbereich.

Auf dem ca. 1.085 m<sup>2</sup> großen Grundstück ist reichlich Raum zum Gärtnern, Spielen und Entspannen. Für Effizienz sorgt die PV Anlage (18,8 kWp, Inbetriebnahme 06/2023) mit 10 kWh LFP Speicher;

Dadurch ist Gas und Heizöl kein Thema mehr.

Überschüsse werden über die Stadtwerke Aalen monatlich vergütet.

## Ausstattung

Die umfangreiche Sanierung des Wohnhauses im Jahr 2023 hat dem Haus moderne Technik und ein frisches Design verliehen.

Eine leistungsstarke PV-Anlage, 18,8 kWp, ein großer Speicher, 10,0 kWh, die vollflächige Fußbodenheizung sowie die 3-fach verglasten Fenster und die thermische Isolierung der Außenwände, lassen Sie weitestgehend autark über den Tag kommen, ohne Gas und ohne Heizöl, nur Ökostrom. Super Sache.

Mit einer Internetleitung von 1000 Mbit/s sind Sie auch datentechnisch super ausgestattet.

Zwei Garagen und vier Stellplätze runden dieses Angebot ab.

Ausstattung:

- PV-Anlage mit 18,8 kWp
- Akku-Speicher, mit LFP Module, mit 10 kWh Speicheraufnahme.
- Fußbodenheizung mit digitalen Thermostaten und Smart Home App
- Teilmöbliert
- moderne Küche ab August 2023
- Bad mit Dusche und Tageslicht
- Gäste-WC mit Tageslicht
- sonniger Balkon
- Große Terrasse
- zwei Garagen und vier Stellplätze
- ca. 130 qm Gewerbefläche seit Dezember 2006

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die 130 m<sup>2</sup> Gewerbefläche wurde im Dezember 2006 gebaut und wurde als Einzelhandelsgeschäft betrieben. Es kann vielfältig genutzt werden. Zur Eigennutzung als Gewerbe, oder als solche zum Vermieten, oder aber bei Bedarf in einer Einliegerwohnung für Eigenbedarf oder zum Vermieten umbauen lassen. Ist alles möglich.

## Lage

Lage

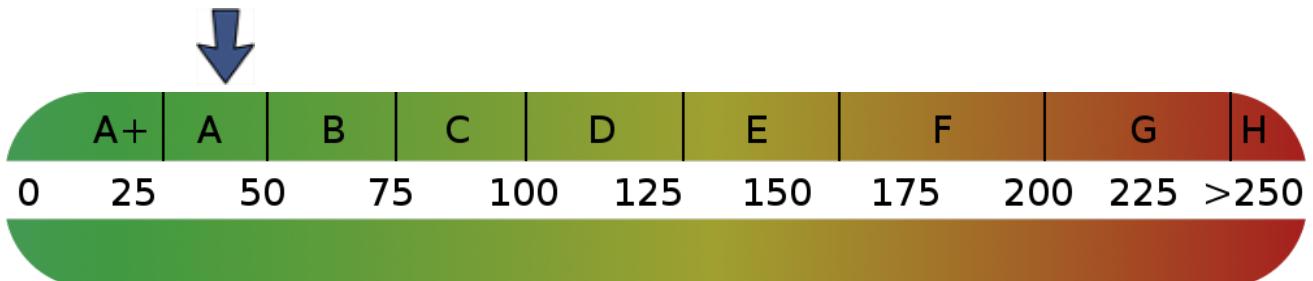
Aalen-Attenhofen verbindet ruhiges, gewachsenes Wohnen mit guter Anbindung: Bus und Bahn in der Nähe, ca. 5 km zur A7. Einkauf, Kitas/Schulen und Freizeitangebote sind schnell erreichbar.

**Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	43,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Süd Ansicht

# Exposé - Galerie



Frontansicht West, Stellplätze



Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen, Aussicht zum Balkon



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche 8/2023



Küche 8/2023

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

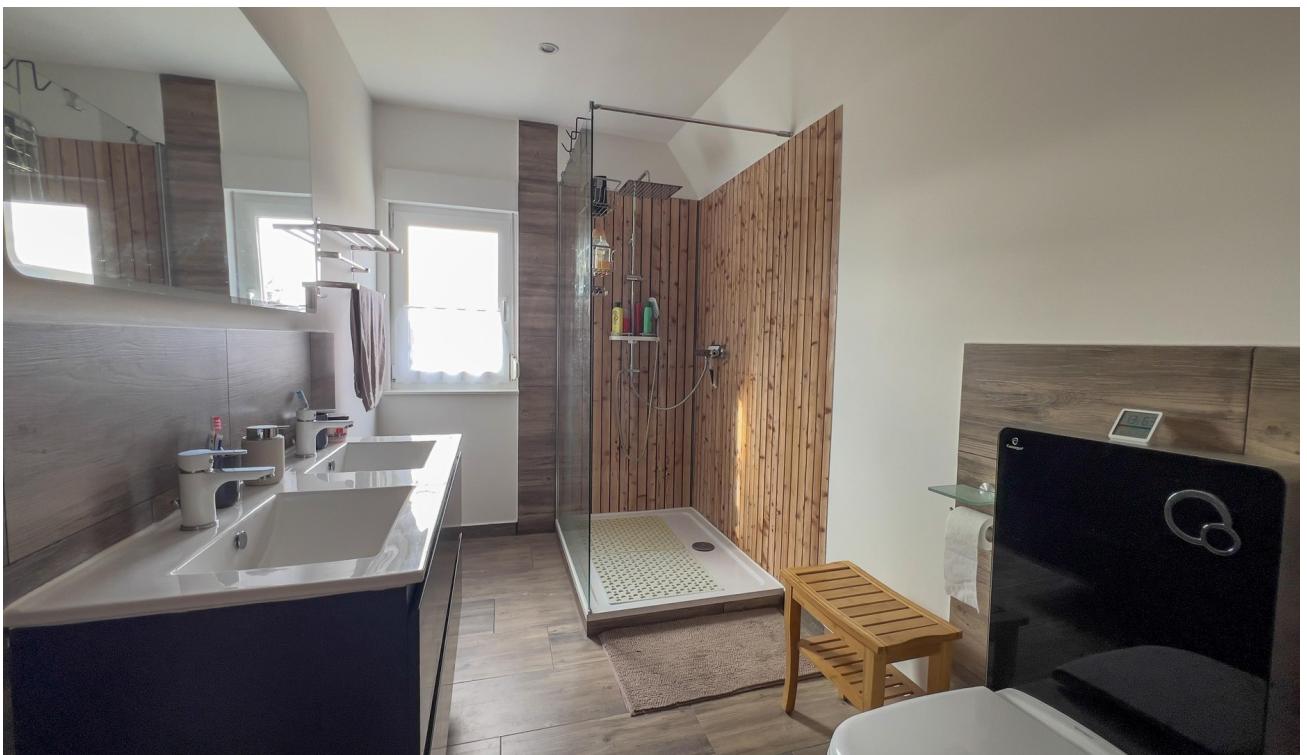


Kinderzimmer

# Exposé - Galerie

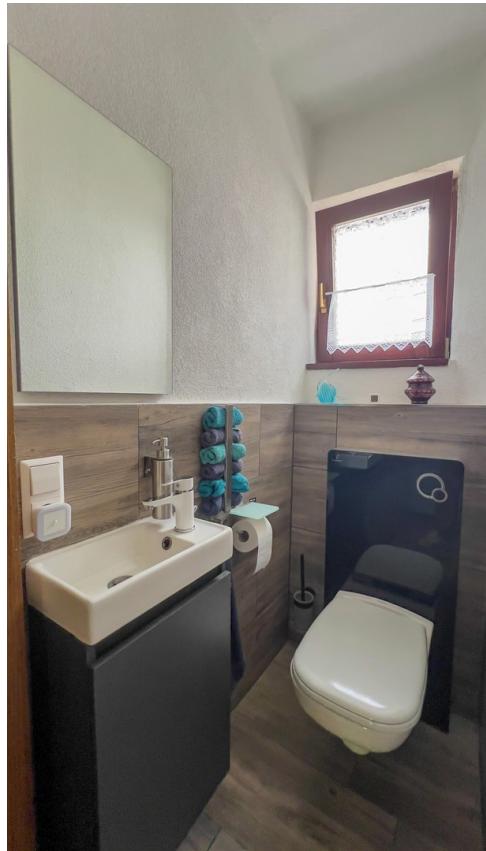


Kinderzimmer



Tageslichtbad, Dusche

# Exposé - Galerie

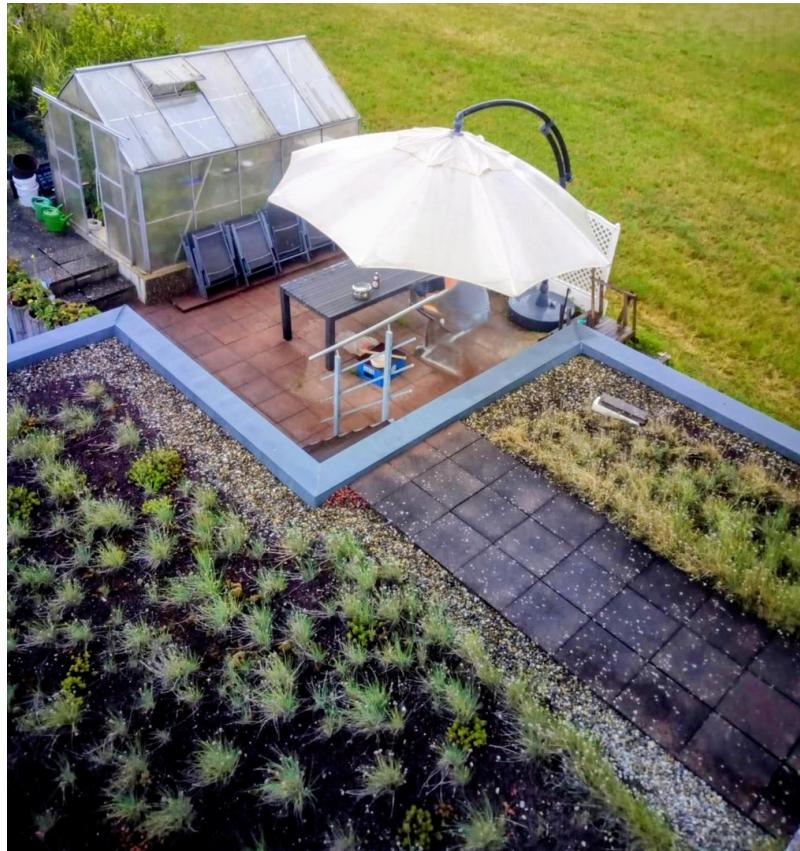


Gäste-WC



Balkon, sonnig, mit Markise

# Exposé - Galerie



Vom Balkon zur Terrasse



Keller, 1 von 4

# Exposé - Galerie



10 kWh LFP Akku Speicher



Nord-Ost Ansicht

# Exposé - Galerie



Garten/Gewächshaus, Spielplatz



Garten, 1.085 m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Fischteich



Garagen und Gewerbe Zugang

# Exposé - Galerie



Vorplatz Gewerbe



Eingang Gewerbe

# Exposé - Galerie



Zugang zum Gewerbe, Keller

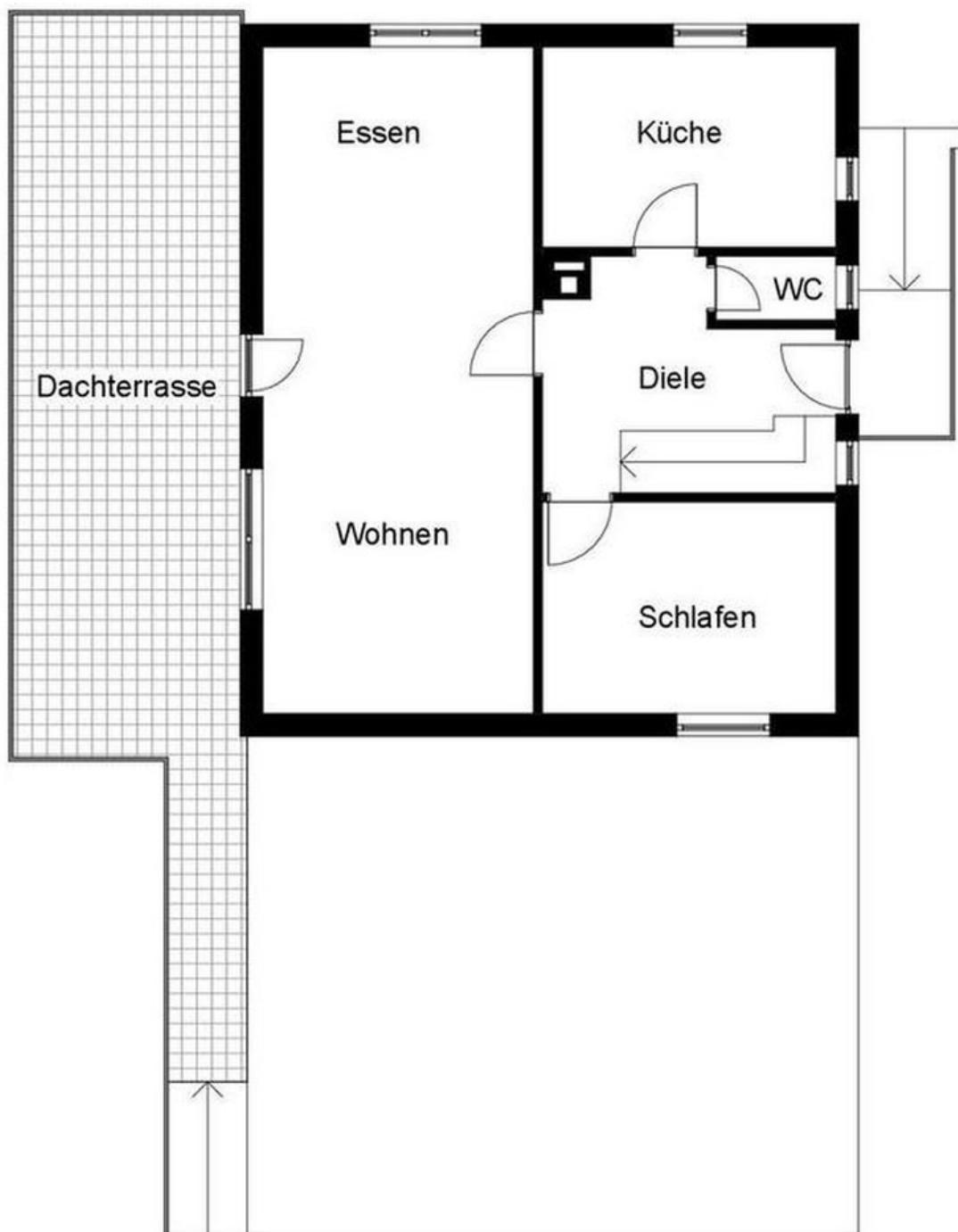
# Exposé - Grundrisse



## UNTERGESCHOSS

Untergeschoß

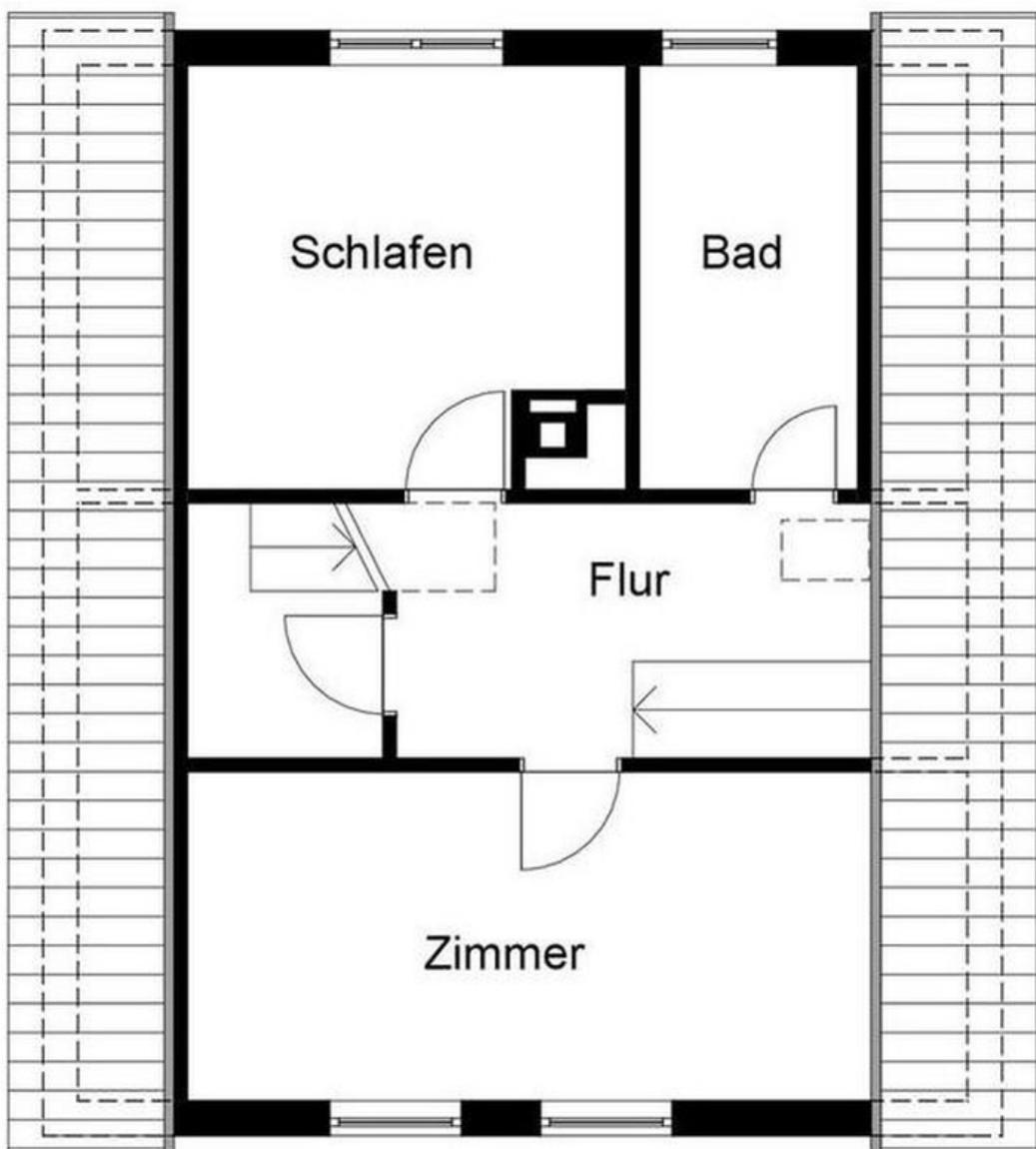
# Exposé - Grundrisse



**ERDGESCHOSS**

Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

Dachgeschoss