

Exposé

Erdgeschoßwohnung in Aalen

2,5 Zimmer-Wohnung in Aalen/ Grauleshof



Objekt-Nr. OM-416338

Erdgeschoßwohnung

Verkauf: **175.000 €**

Ansprechpartner:
Nicola Hofmann

Hannah-Arendt-Str., 9
73431 Aalen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	51,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	340 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Kompakte Wohnung in bester Lage:

- Schwellenfreier Zugang und Blick ins Grüne (Bilder auf Anfrage)
- 2,5 Zimmer-Wohnung mit ca. 51m² Wohnfläche im Hochparterre
- Ebenerdiger, schwellenfreier Zugang
- Sehr gepflegter Zustand
- Kleiner Mehrfamilienhaus Baujahr 1995
- Überdachter Süd Balkon
- (Verkehrs-)ruhige Lage am Ende einer Sackgasse
- Kellerraum im Untergeschoss
- Kfz-Stellplatz am Gebäude
- Derzeit gut vermietet, Übernahme sofort möglich

Diese durchdacht geschnittene 2,5-Zimmer-Wohnung im Hochparterre ist Teil eines kleinen Mehrfamilienhauses und bietet ein sehr angenehmes Wohngefühl mit viel Tageslicht in ruhiger und gefragter Lage.

Der überdachte Südwest-Balkon mit Blick ins Grüne in Richtung Taufbach schafft eine besondere Wohnatmosphäre.

Ob für Singles oder Paare, Eigennutzer oder Pendler – die Wohnung bietet alles, was man für komfortables Wohnen benötigt, und ist zugleich sehr gut vermietbar.

Ausstattung

- Helle Räume durch größtenteils bodentiefe Verglasung
- Überdachter, straßenabgewandter Südwest-Balkon
- Schwellenfreier, ebenerdiger Zugang
- Separates WC
- Kellerraum im Untergeschoss
- Kfz-Stellplatz vor dem Haus

Wohnung und Gebäude befinden sich in einem baujahrestypischen, technisch einwandfreien und sehr gepflegten Zustand und wurden laufend instand gehalten.

Sonstiges

- Wohnung ist seit längerer Zeit gut vermietet
 - Ideal als Kapitalanlage mit geringem Verwaltungsaufwand
- (Angaben nach bestem Wissen. Flächenangaben sind ca.-Werte.)

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich östlich der Aalener Innenstadt im sehr gefragten Stadtteil Grauleshof.

Die Zufahrtsstraße endet in einer Sackgasse, wodurch eine sehr ruhige Wohnlage gewährleistet ist.

Die Innenstadt liegt nur ca. 1,6 km entfernt und ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Distanz vorhanden.

Für die Naherholung bieten das nahegelegene Tannenwäldle sowie angrenzende Wald- und Wiesenlandschaften mit zahlreichen Feld- und Wanderwegen einen hohen Freizeitwert.

Mehrere Bushaltestellen in der Nähe ermöglichen eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Berufspendler profitieren von der guten Erreichbarkeit der B19, B29 sowie der A7 mit schnellen Verbindungen in alle Richtungen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

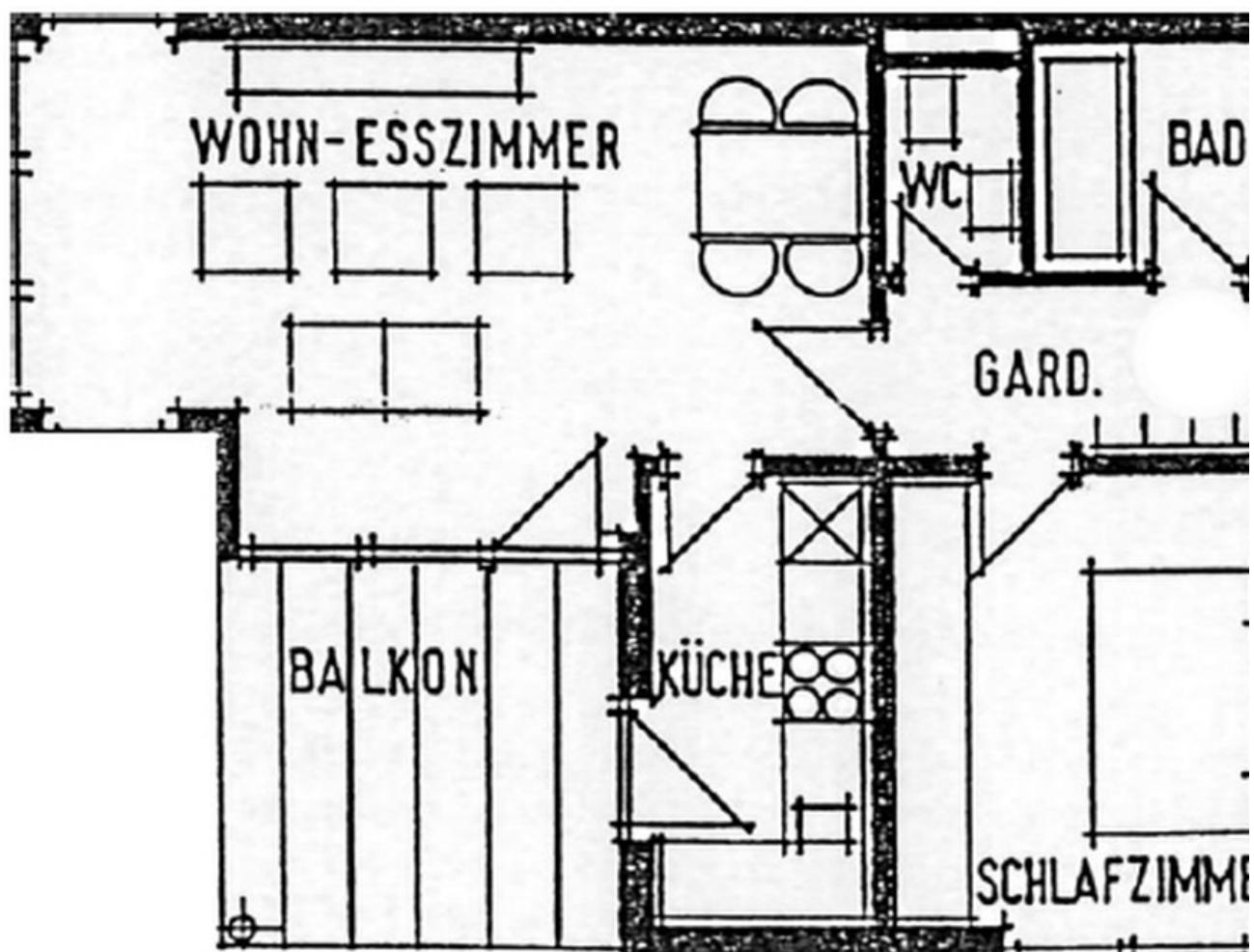
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	141,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Grundrisse

Grundriss Wohnung
Erdgeschoss/Hochparterre

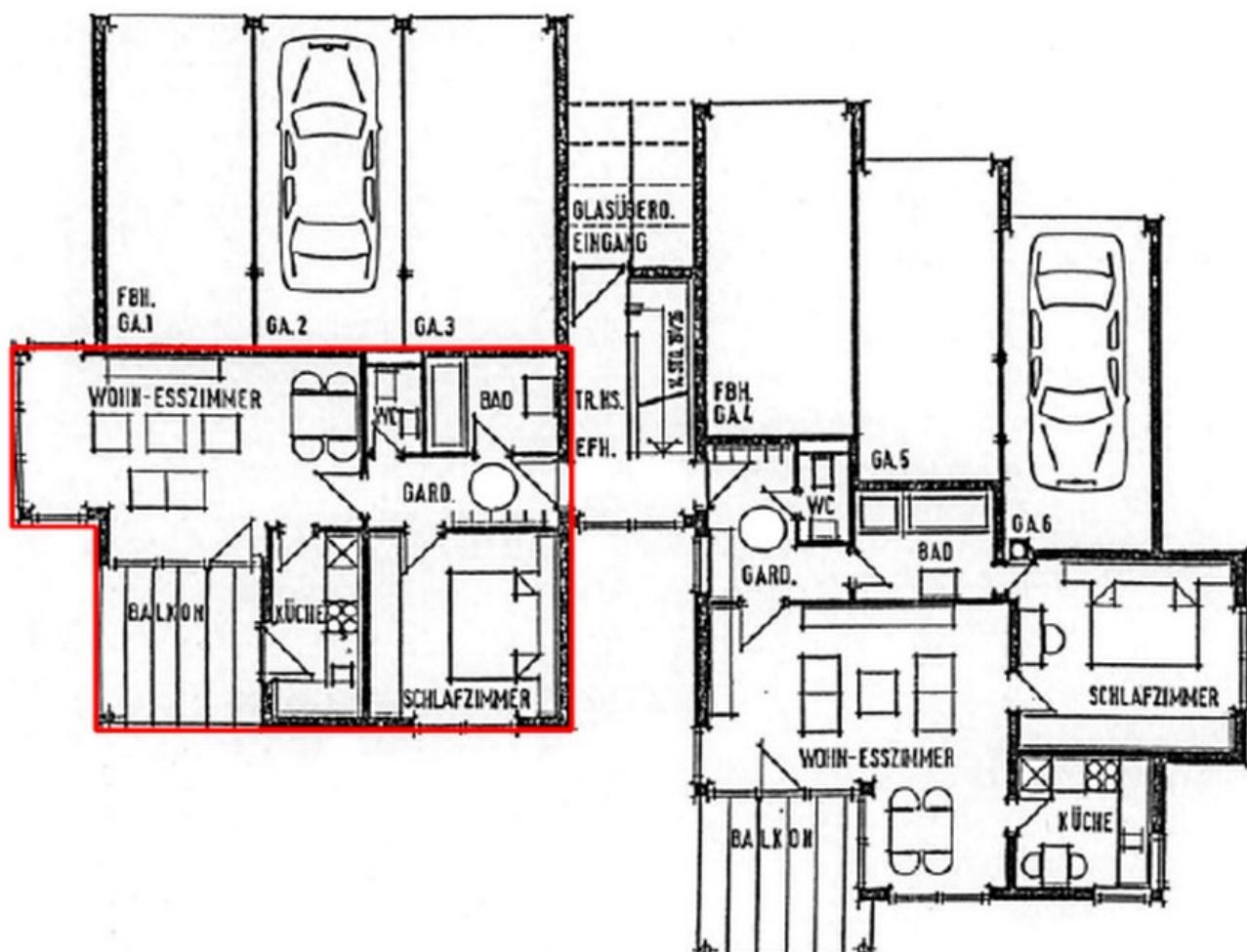
Wohnfläche gesamt 50,83 m²



Grundriss Wohnung

Exposé - Grundrisse

Grundriss Eingangsgeschoss
Erdgeschoss

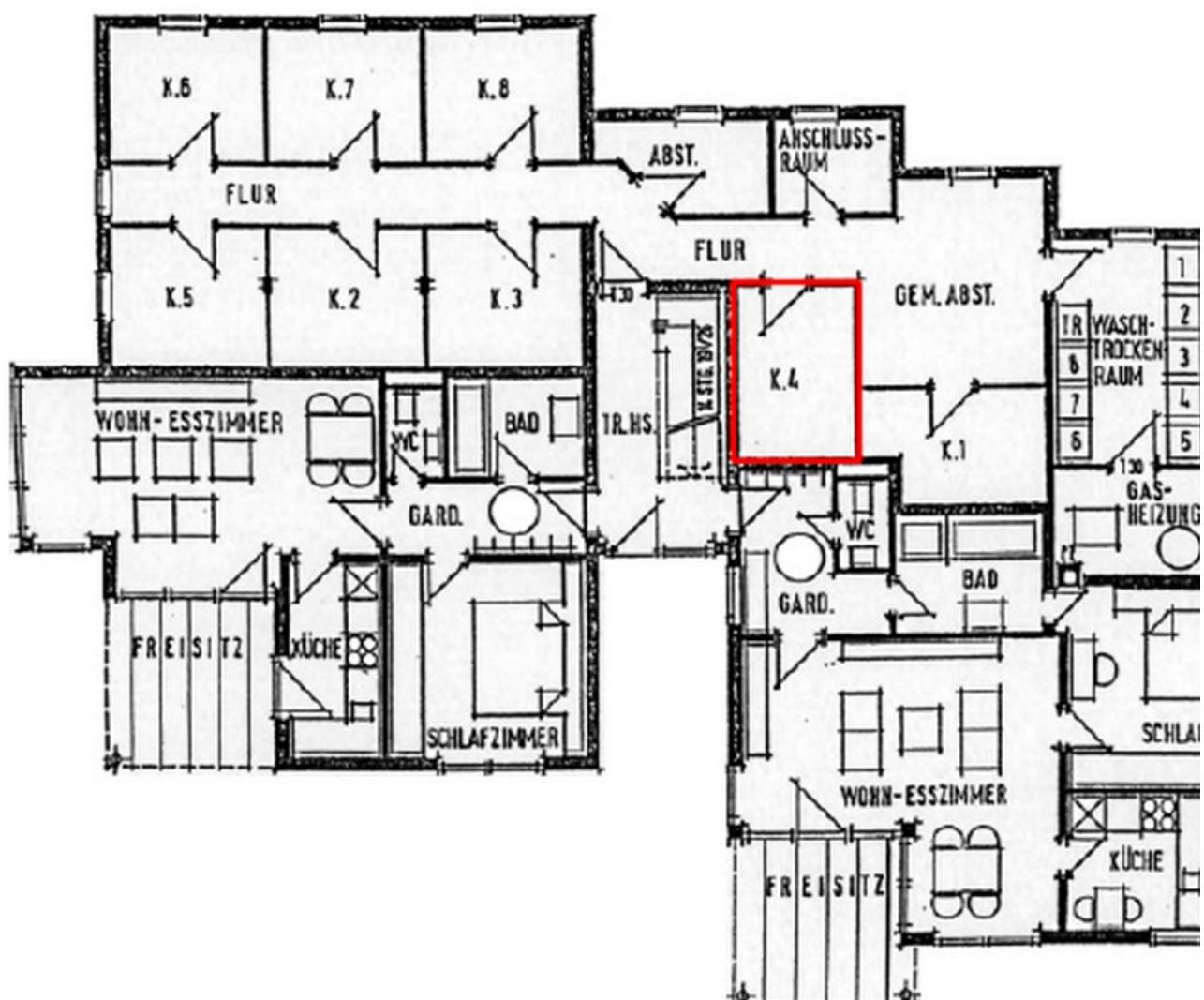


Grundriss Eingangsgeschoss

Exposé - Grundrisse

Grundriss Kellergeschoß

Untergeschoss

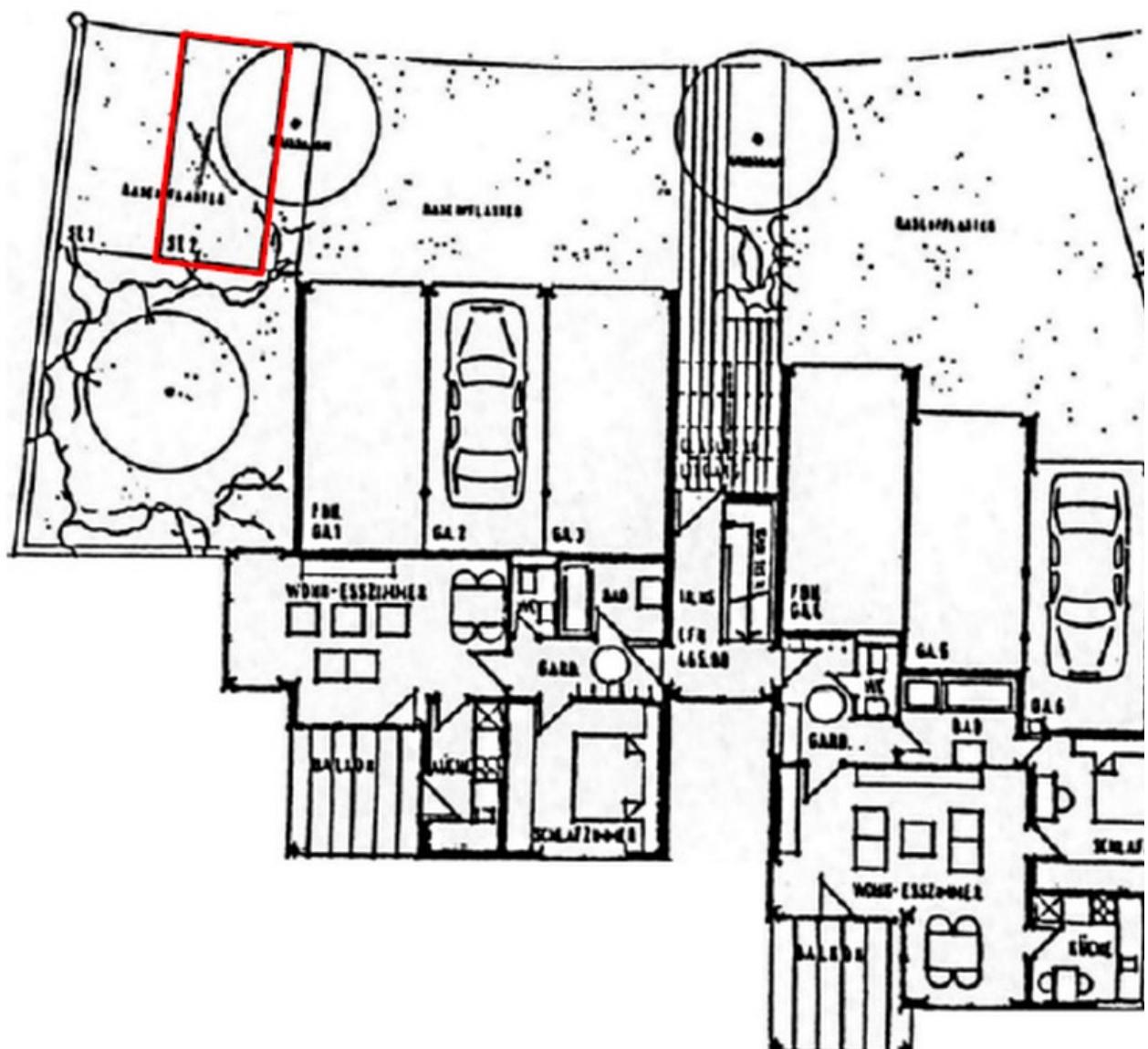


Grundriss Kellergeschoß

Exposé - Grundrisse

Stellplatzübersicht

Hofbereich



Stellplatzübersicht