

# 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 <sup>2</sup> | 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. 51m<sup>2</sup> 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 instandgehalten.

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

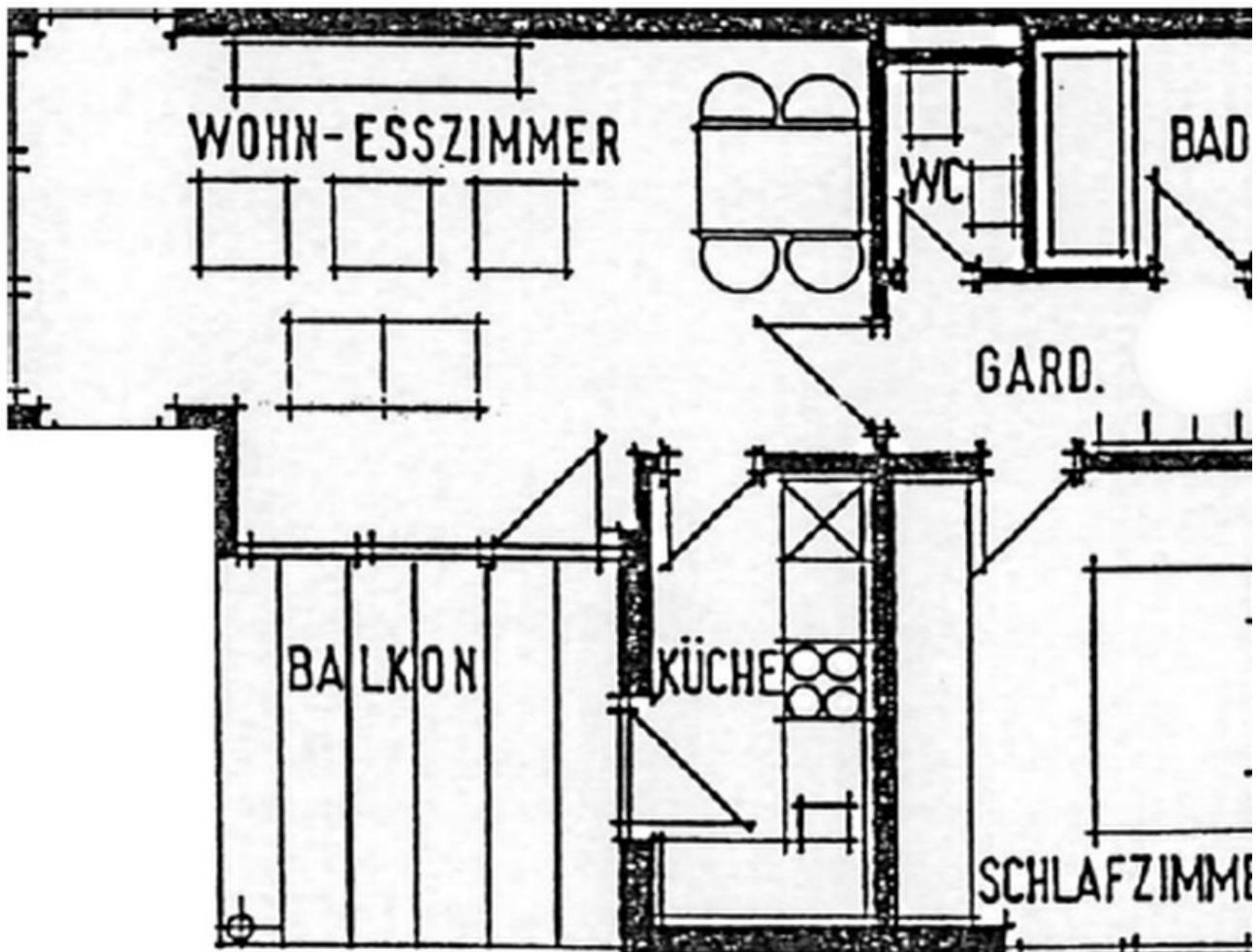
# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 141,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | E                 |

# Exposé - Grundrisse

Grundriss Wohnung  
Erdgeschoss/Hochparterre

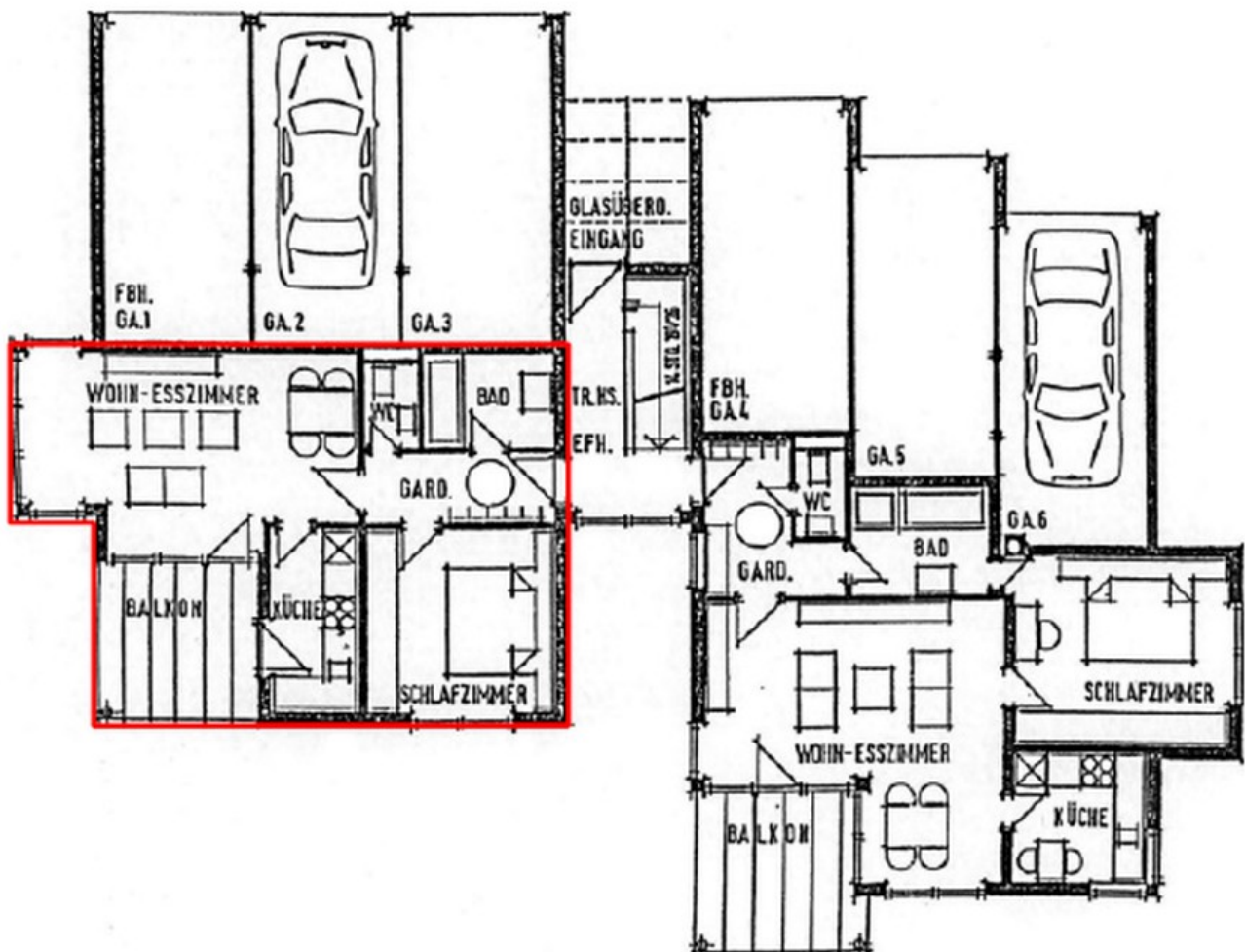
Wohnfläche gesamt 50,83 m<sup>2</sup>



Grundriss Wohnung

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Eingangsgeschoss Erdgeschoss

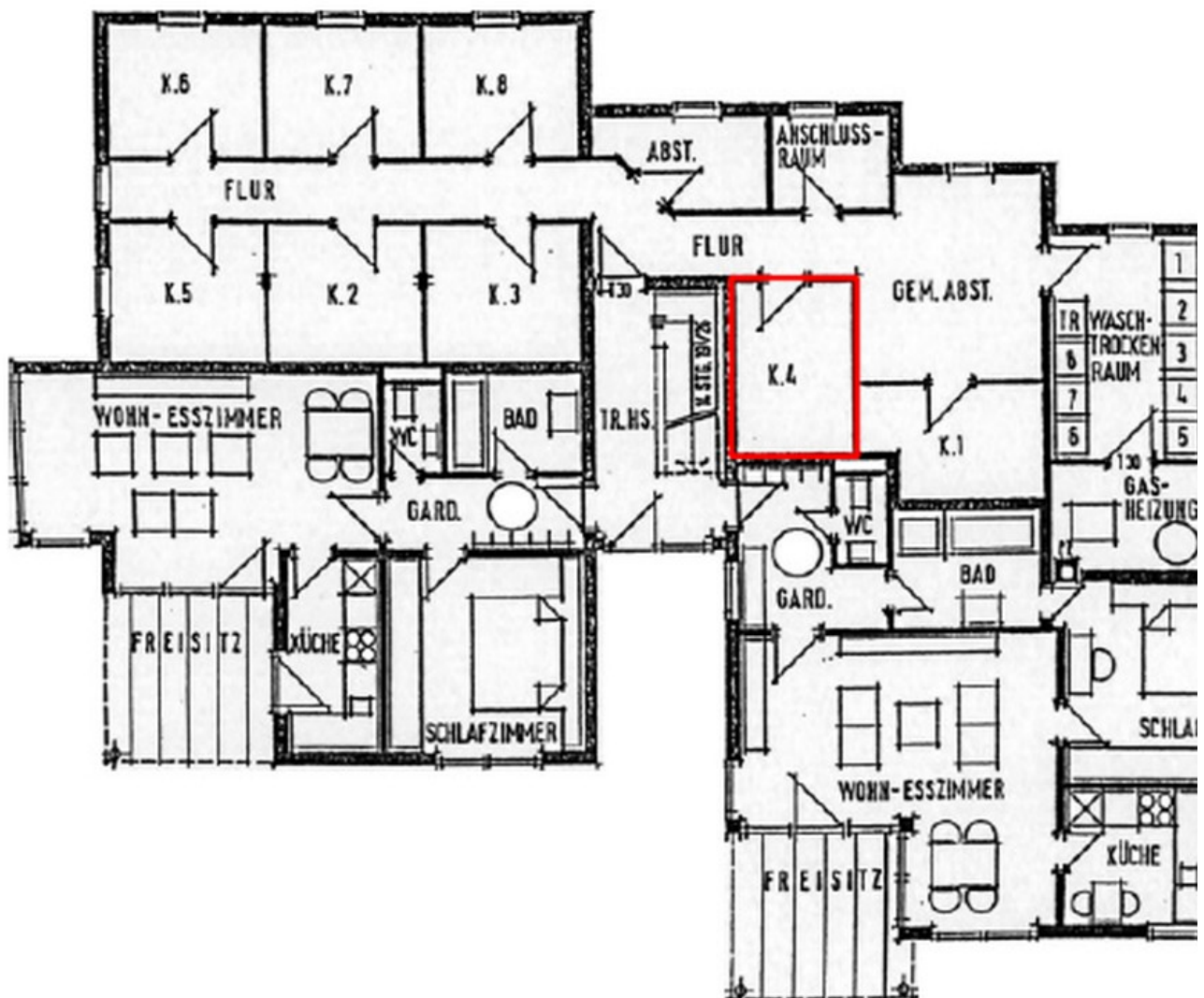


Grundriss Eingangsgeschoss

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Kellergeschoss

### Untergeschoss

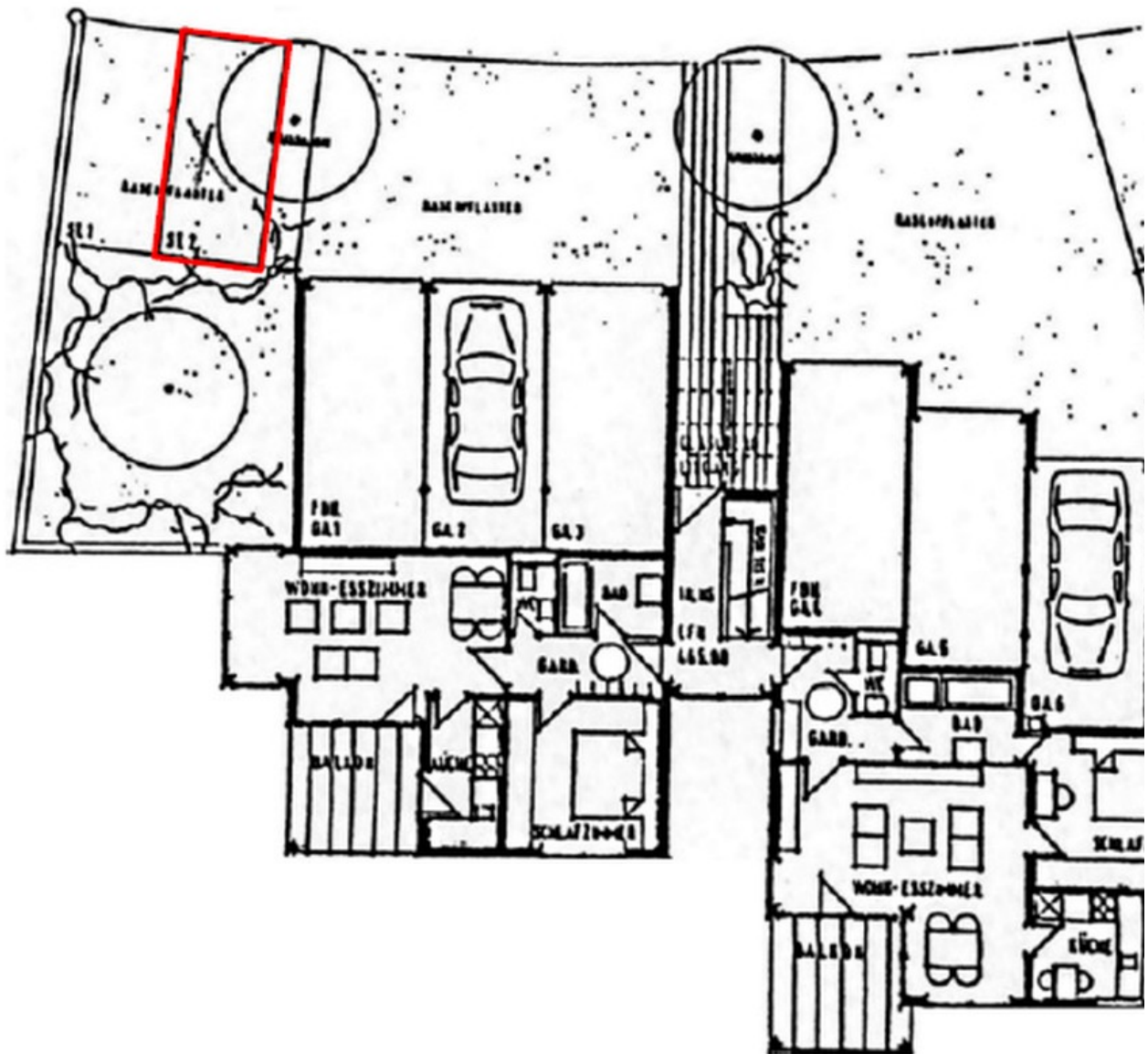


Grundriss Kellergeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Stellplatzübersicht



## Stellplatzübersicht