

Exposé

Mehrfamilienhaus in Aalen

**Arbeiten&Wohnen, Mehrgenerationenwohnen,
Anlageobjekt 1029qm - PROVISIONSFREI!**



Objekt-Nr. OM-419696

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:
Isabelle Spielberger

73431 Aalen
Baden-Württemberg
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------|--------------|---------------------|
| Baujahr | 1983 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 1.029,00 m² | Zustand | Erstbez. n. Sanier. |
| Etagen | 2 | Schlafzimmer | 6 |
| Zimmer | 9,00 | Badezimmer | 5 |
| Wohnfläche | 337,00 m² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 95,00 m² | Stellplätze | 7 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Mehrgenerationenwohnen

Wohnen & Arbeiten unter einem Dach

Anlageobjekt

1029qm großes Grundstück

knapp 400qm Wohnfläche

Alles ist möglich.....

Im Industriegebiet West Aalen verkaufe ich ein 1029m² großes Areal mit 3 Gebäuden. Dieses Anlageobjekt bietet Ihnen die Möglichkeit sofort zu vermieten. Alles ist möbliert und sofort einsatzbereit.

Gebäude 1

- kann als Büro oder sogar als Workspace vermietet werden. Aber auch eine Nutzung als 2-3er WG ist möglich.

Gebäude 2

- selber einziehen
- ist so vorbereitet, dass es als WG für 4 Studenten nutzbar ist
- Einliegerwohnung

Möglichkeit 1: an Pendler von Zeiss, Hartmann, Voith, etc vermieten

Möglichkeit 2: für Eltern oder Großeltern als Generationenwohnen

Gebäude 3

- Wohnung für Eltern oder Großeltern
- kann sofort an Pendler von Zeiss, Hartmann, Voith, etc vermietet werden.

Sanierungen im Überblick:

- Gebäude 1 Sanierung Dach September 2022 (20 Jahre Garantie)
- Fenster Gebäude 1 wurden 2014 erneuert. Zudem besteht die Möglichkeit ein weiteres Vollgeschoss aufzustocken
- 2019 alle Heizungsrohre erneuert
- 2019 Fußbodenisolierung Gebäude 2 im komplette EG saniert
- Kernsanierung EG Gebäude 1 (Küche - allerdings noch im Rohbau!)
- 2025 neue Gasheizung mit höherer Effizienz
- Kernsanierung der Gebäude 2 und 3!
- Gebäude 1 - 3 Einbauküchen mit ALLEN Elektrogeräten

Ausstattung

- Anschlüsse für Kaminofen (Gebäude 2)
- Wintergarten ca. 40 qm (Gebäude 2)

- Starkstrom für Sauna im Außenbereich (Gebäude 2)
- großer Garten auf 2 Ebenen
- neue, voll ausgestattete Einbauküchen (alle drei Gebäude)
- komplett möbliert und einzugsfertig (Gebäude 2 und 3)
- Waschküche mit Waschmaschine und Trockner ausgestattet
- Insgesamt gibt es 7 Parkplätze und eine Garage
- stylischer OSB Fußboden
- exklusive Bäder

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Durch seine fantastische Lage ist es unschlagbar.

- FH 1,5 km entfernt
- B29 in einer Minute erreicht
- Einkaufsmöglichkeiten in 4 Minuten zu erreichen

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 93,90 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Gebäude 2: Wohn-, Essbereich

Exposé - Galerie



Gebäude 2: Wintergarten



Gebäude 2: Wohn-, Essbereich

Exposé - Galerie



Gebäude 2: Gäste WC 1/2



Gebäude 2: Schlafzimmer 1/4

Exposé - Galerie



Gebäude 2: Schlafzimmer 2/4



Gebäude 2: Bad 1/2

Exposé - Galerie



Gebäude 2: Schlafzimmer 3/4



Gebäude 2: Schlafzimmer 4/4

Exposé - Galerie



Gebäude 2: Bad 2/2



Gebäude 2: Bad 2/2

Exposé - Galerie



Gebäude 2: Einliegerwohnung



Gebäude 2: Einliegerwohnung



Gebäude 2: Einliegerwohnung Ba

Exposé - Galerie



Gebäude 1: Büro/Wohnung



Gebäude 1: Bad

Exposé - Galerie



Gebäude 3: Wohn-, Essbereich



Gebäude 3: Schlafen



Gebäude 3: Bad

Exposé - Galerie



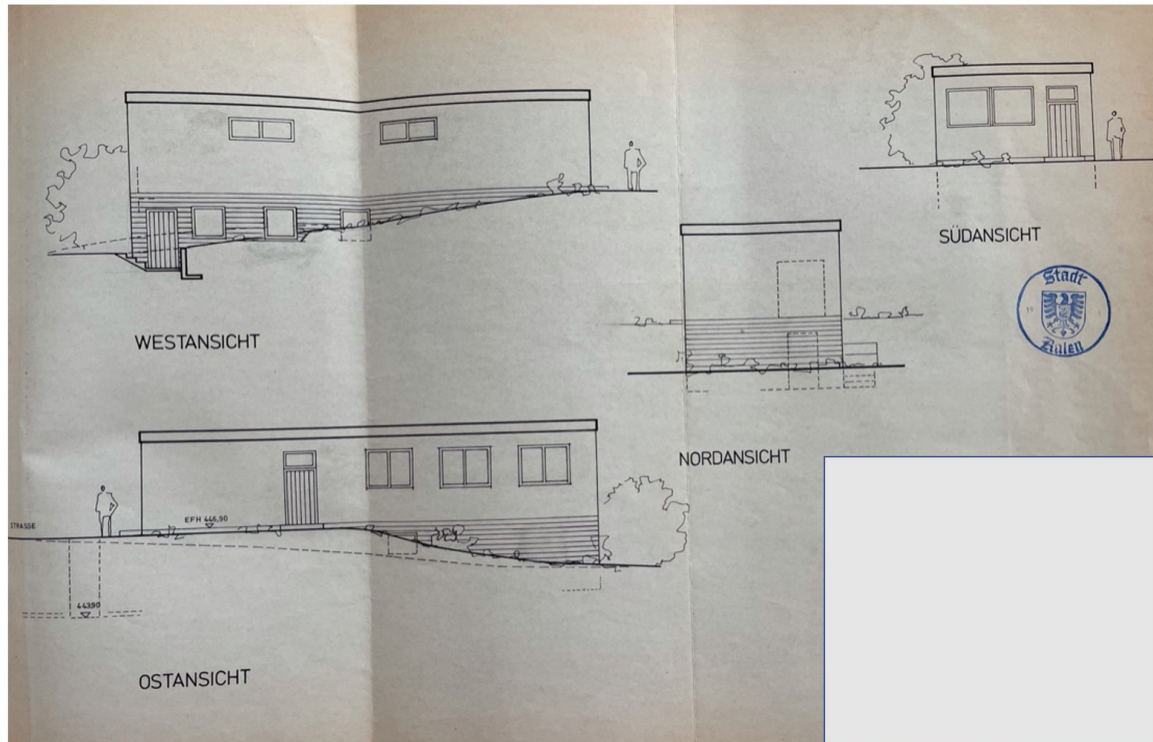
Gebäude 3: Bad



Gebäude 3: Schlafen

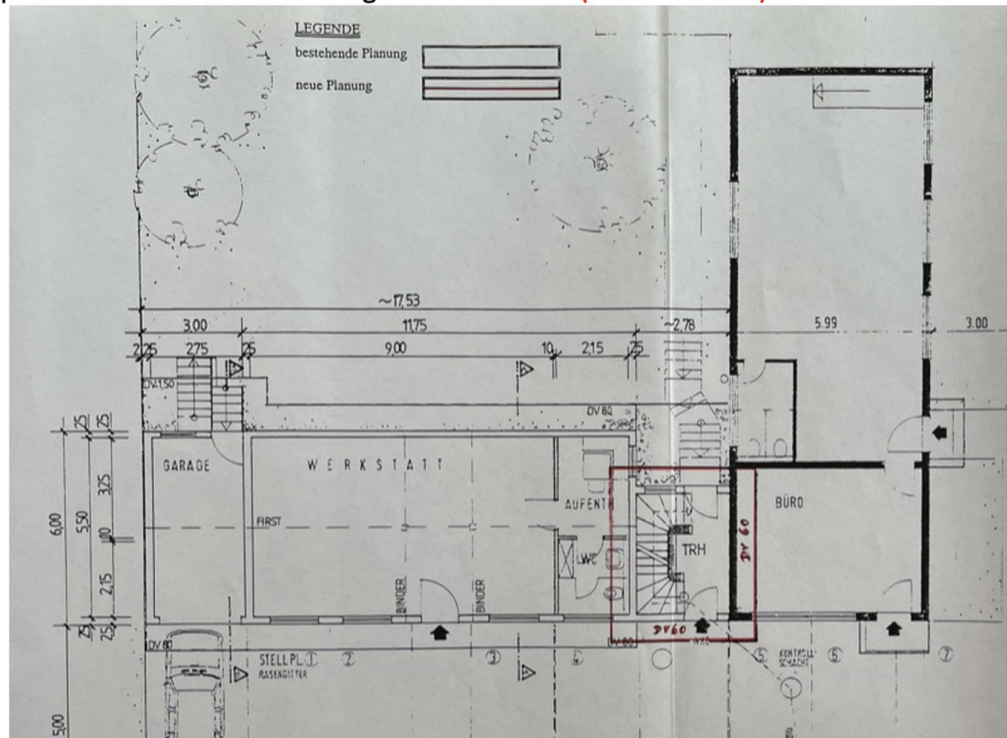
Exposé - Grundrisse

Gebäude 1



Gebäude 1

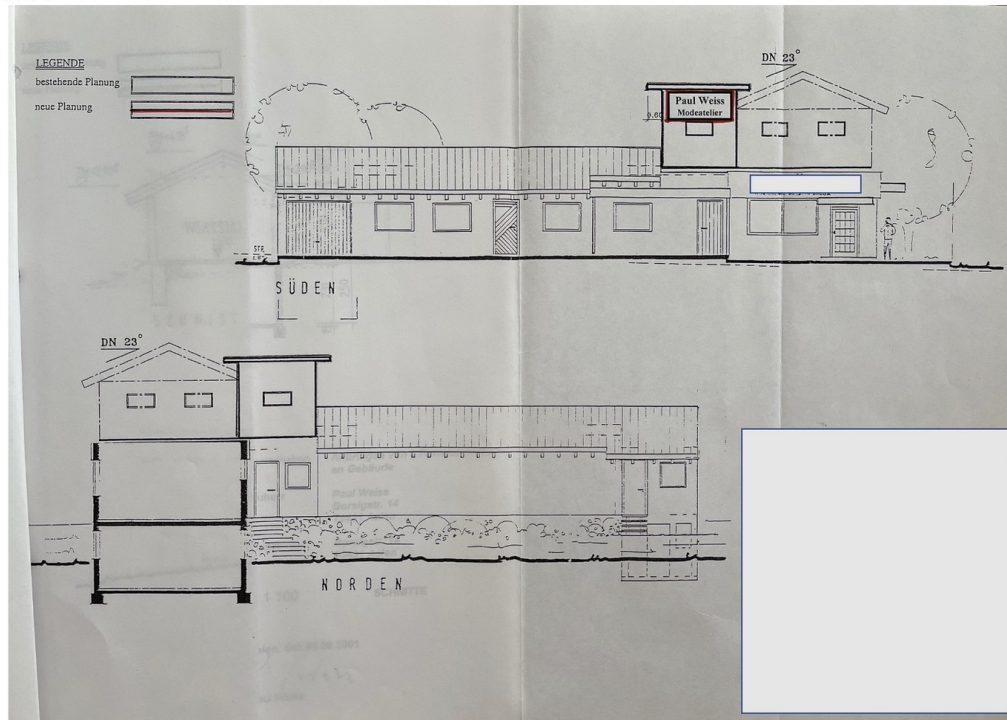
Vorbereitetes Treppenhaus für eine Aufstockung des Gebäude 1 (rot umrandet)



Gebäude 1 + 3

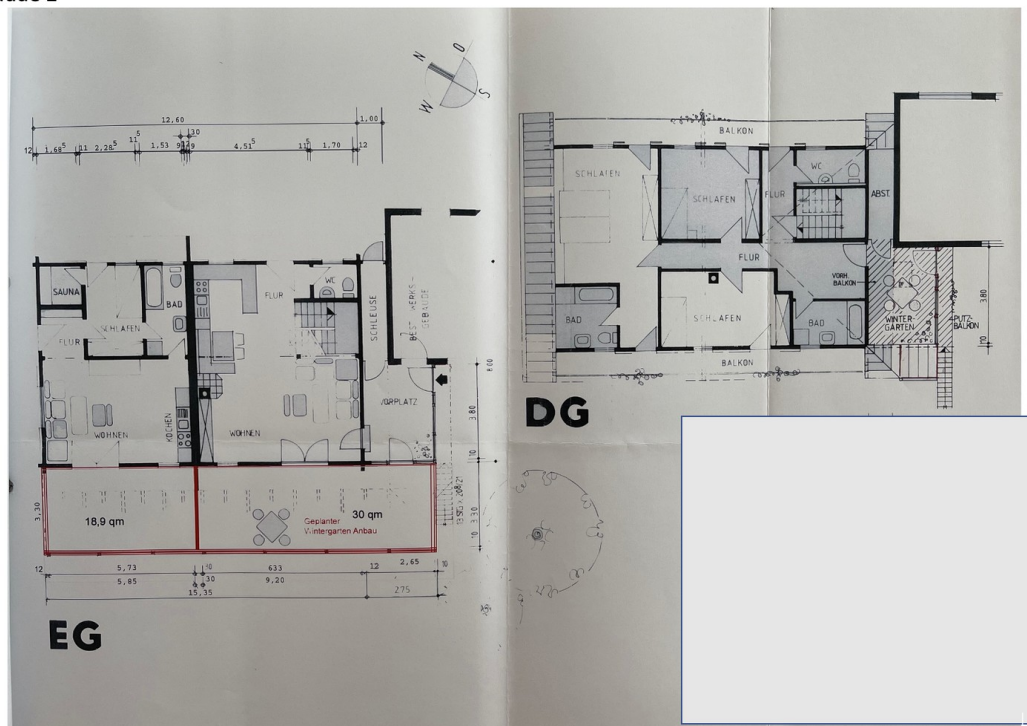
Exposé - Grundrisse

Gebäude 3



Gebäude 3 mit Treppenturm

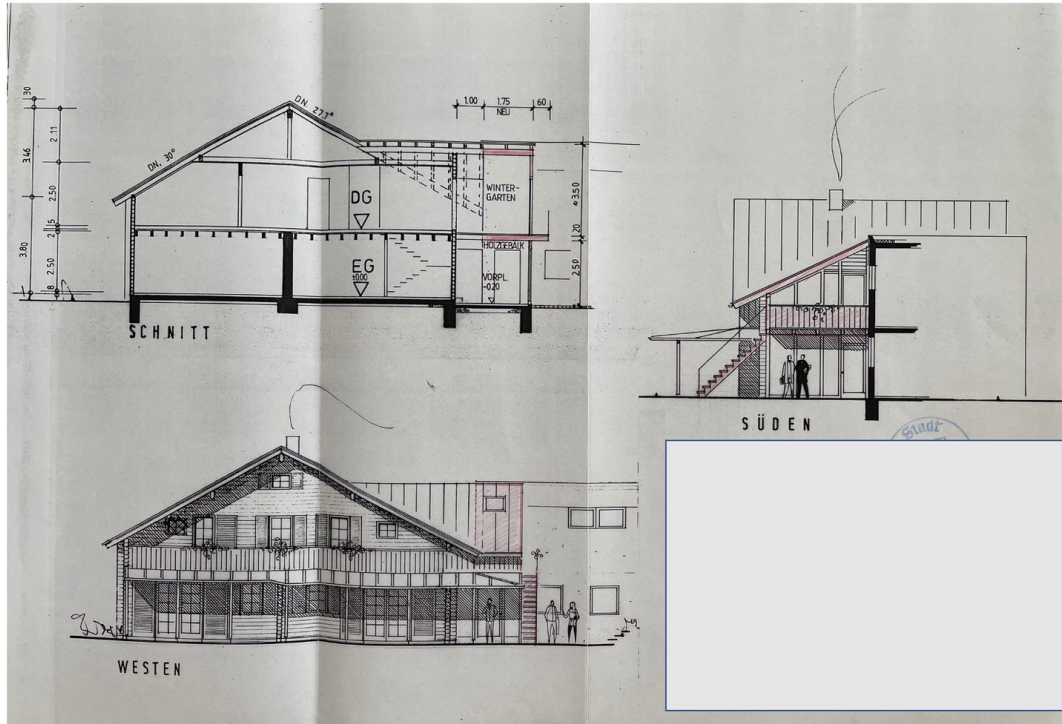
Gebäude 2



Gebäude 2

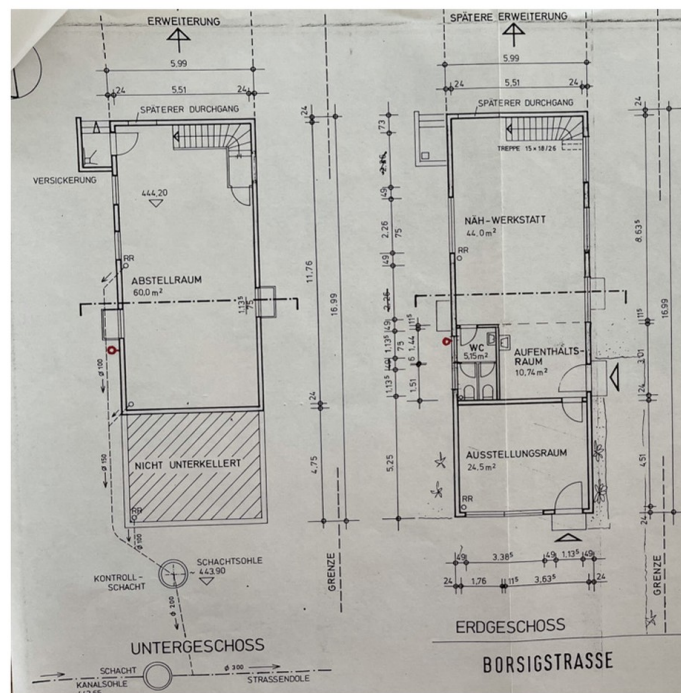
Exposé - Grundrisse

Gebäude 2



Gebäude 2

Gebäude 1



Gebäude 1