

# Exposé

## Einfamilienhaus in Wasseralfingen

### Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-420694

### Einfamilienhaus

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas König

Hüttlingerstraße 17  
73433 Wasseralfingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1937	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.061,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	195,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses einladende Einfamilienhaus, etwa aus dem Jahr 1937, liegt auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.061 m<sup>2</sup>

und bietet Ihnen viel Raum zum Entfalten und Wohlfühlen. Mit rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist dieses Zuhause ideal für Familien, die Ruhe und Natur lieben, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen.

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem einladenden Treppenhaus, das in den offenen Wohn- und Essbereich übergeht. Die moderne, helle Küche ist mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet und führt direkt auf die Terrasse, die nach Westen ausgerichtet ist. Ein komfortables Bad mit Eckbadewanne, Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss sowie ein gemütliches Schlafzimmer runden das Erdgeschoss ab.

Im Dachgeschoss erreichen Sie über eine Wohndiele zwei vielseitig nutzbare Zimmer, die Sie ganz nach Ihren Wünschen gestalten können – sei es als Kinderzimmer, Büro oder kreativer Rückzugsort. Eines dieser Zimmer führt auf die Loggia, die mit ihrer ruhigen Atmosphäre zum Entspannen einlädt. Ein separates WC auf dieser Etage sorgt für zusätzlichen Komfort.

Das Untergeschoss erweitert das Platzangebot (nicht in der Wohnflächenangabe enthalten) mit einem weiteren Zimmer, einer Küche sowie einem Bad mit Dusche und WC – ideal als Hobbyraum, für Gäste oder Familienmitglieder. Der separate Hauseingang sorgt für zusätzliche Flexibilität und Privatsphäre.

Der großzügige Garten am Hang hinter dem Haus ist ein echtes Highlight und bietet jede Menge Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten inmitten der Natur. Hier können Sie die Seele baumeln lassen und die Ruhe genießen.

Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage mit Sektionaltor sowie ein Kfz-Stellplatz im Freien zur Verfügung

## Ausstattung

- Ausstattung Beschreibung
- Ruhige und gewachsene Wohnlage
- Öl-Zentralheizung (ca. 2007)
- Überwiegend Kunststoff-Fenster mit - Wärmeschutzverglasung (ca. 2013)
- Zwischensparrendämmung (ca. 2008)
- Neuer Fassadenputz und -anstrich (ca. 2015)
- Sanitäre Anlagen ca. aus dem Jahre 2007
- Laminat- und Fliesenboden
- Einbauküche ca. aus dem Jahre 2008
- Komplett unterkellert
- Freistehende Garage mit neuem Sektionaltor (ca. 2015)
- Kfz-Stellplatz im Freien
- Garten
- Terrasse in Westausrichtung
- Loggia in Westausrichtung

Bezugsfrei ab sofort

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Wasseralfingen – Stadtbezirk von Aalen

Wasseralfingen, mit über 11.800 Einwohnern der größte Stadtbezirk Aalens, liegt malerisch am Fuß des Brauenbergs, einem Ausläufer der Schwäbischen Alb.

Der Stadtbezirk bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine optimale verkehrstechnische Anbindung. Eine Bahnhaltestelle sorgt für schnelle Verbindungen im öffentlichen Nahverkehr, während die nahegelegene B29 und A7 eine einfache Erreichbarkeit von Aalen und benachbarten Städten ermöglichen.

### Infrastruktur und Gemeinschaft

Für Familien bietet Wasseralfingen eine breite Auswahl an Bildungseinrichtungen, darunter Schulen und Kindergärten. Das aktive Vereinsleben wird durch zahlreiche Sport- und Kulturvereine bereichert, die das Gemeinschaftsgefühl stärken. Besonders bekannt sind die „Wasseralfinger Festtage“, ein Highlight im Veranstaltungskalender, das jedes Jahr viele Besucher anzieht.

### Versorgung

Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind in Wasseralfingen bestens abgedeckt: Hier finden Sie eine Vielzahl von Geschäften des täglichen Bedarfs, eine Eisdiele und beliebte Restaurants.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	169,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Luftaufnahme

# Exposé - Galerie



Eingang



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Zimmer DG



Zimmer DG



Zimmer DG

# Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



## Objektdetails

### Kategorie

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

### Flächen

Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	5
Grundstücksgröße	ca. 1.061 m <sup>2</sup>

### Zustand

Baujahr	1937
Energieausweis	bereits in Auftr gegeben

### Ausstattung

Befuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Balkon	Ja
Terrasse	Ja

# Exposé - Galerie

## Lage

Wasseralfingen, mit über 11.800 Einwohnern der größte Stadtbezirk Aalens, liegt malerisch am Fuß des Brauenbergs, einem Ausläufer der Schwäbischen Alb. Der Stadtbezirk bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur und eine optimale verkehrstechnische Anbindung. Eine Bahnhaltestelle sorgt für schnelle Verbindungen im öffentlichen Nahverkehr, während die nahegelegene B29 und A7 eine einfache Erreichbarkeit von Aalen und benachbarten Städten ermöglichen.

Für Familien bietet Wasseralfingen eine breite Auswahl an Bildungseinrichtungen, darunter Schulen und Kindergärten. Das aktive Vereinsleben wird durch zahlreiche Sport- und Kulturvereine bereichert, die das Gemeinschaftsgefühl stärken. Besonders bekannt sind die „Wasseralfinger Festtage“, ein Highlight im Veranstaltungskalender, das jedes Jahr viele Besucher anzieht.

Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sind in Wasseralfingen bestens abgedeckt: Hier finden Sie eine Vielzahl von Geschäften des täglichen Bedarfs, eine Eisdielen und beliebte Restaurants.

## Ausstattung Beschreibung

- Ruhige und gewachsene Wohnlage
- Öl-Zentralheizung (ca. 2007)
- Überwiegend Kunststoff-Fenster mit Wärmeschutzverglasung (ca. 2013)
- Zwischensparrendämmung (ca. 2008)
- Neuer Fassadenputz und -anstrich (ca. 2015)
- Sanitäre Anlagen ca. aus dem Jahre 2007
- Laminat- und Fliesenboden
- Einbauküche ca. aus dem Jahre 2008
- Komplett unterkellert
- Freistehende Garage mit neuem Sektionaltor (ca. 2015)
- Kfz-Stellplatz im Freien
- Garten
- Terrasse in Westausrichtung
- Loggia in Westausrichtung
- Bezugsfrei ab sofort