

Exposé

Einfamilienhaus in Aalen

Ein Haus mit Seele – liebevoll saniert, offen gestaltet, mit viel Charme und großem Wohlfühlfaktor



Objekt-Nr. OM-426938

Einfamilienhaus

Verkauf: **470.000 €**

Ansprechpartner:
Rothenstein & Mattesz

73434 Aalen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	618,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m²	Carports	2
Nutzfläche	141,00 m²	Stellplätze	4
Energieträger	Holz	Heizung	Ofenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Manche Häuser fühlen sich einfach richtig an. Dieses hier gehört dazu. Ein solides Baujahr 1950, vor rund 15 Jahren umfassend saniert – und seitdem mit viel Liebe, Geschmack und Handwerk Schritt für Schritt weiterentwickelt. Wir verkaufen aus privaten Gründen, schweren Herzens – aber mit dem guten Gefühl, dass hier jemand ein echtes Zuhause findet.

Bereits bei der Sanierung wurden wichtige Dinge richtig gemacht: Fenster erneuert, Elektrik vollständig neu verlegt und installiert, außerdem wurden innenliegende Wände entfernt, sodass im Erdgeschoss ein offenes, modernes Raumgefühl entstanden ist – ohne den Charakter des Hauses zu verlieren.

Die Gebäudenutzfläche beträgt ca. 140 m² und bietet damit viel Platz für Alltag, Familie, Homeoffice und Hobbys.

Ein besonderes Highlight sind die originalen Holzdielenböden: im Schlaf-, Wohn- und Bürobereich sowie im 1. Obergeschoss in beiden Schlafzimmern. Das bringt Wärme, Stil und diesen zeitlosen Altbau-Charme, den man nicht nachbauen kann.

Preis / Verkaufsmodus

Startpreis: 470.000 €

Das Objekt wird im Angebotsverfahren verkauft: Interessenten können ein Angebot abgeben – den Zuschlag erhält der Höchstbietende.

Bitte fügen Sie Ihrem Kaufpreisangebot einen aktuellen Bonitäts- bzw. Finanzierungsnachweis bei (z. B. Finanzierungsbestätigung/Finanzierungszusage einer Bank oder bei Eigenmitteln einen geeigneten Vermögensnachweis). Angebote ohne Nachweis können nicht berücksichtigt werden.

Besichtigungen finden gebündelt in festen Zeitfenstern an zwei Wochenenden statt; eine Teilnahme ist Voraussetzung für die Abgabe eines Kaufpreisangebots.

Ausstattung

Wohnen & Raumaufteilung

Das Haus bietet eine sehr alltagstaugliche Aufteilung:

- Erdgeschoss: offener Wohnbereich, Gäste-WC, Einbauküche (inkl. kürzlich erneuerter Geschirrspülmaschine)
- 1. Obergeschoss: separate Toilette, großes Bad mit Eckbadewanne, Dusche und zwei Waschbecken, 2 geräumige Zimmer, plus kleines Ankleidezimmer (Teppichboden; darunter ist der Dielenboden noch vorhanden und kann bei Bedarf wieder hergerichtet werden)
- Dachboden: über Dachluke erreichbar, liebevoll ausgebaut, komplett gedämmt und verkleidet; der Holzdielenboden wurde abgeschliffen und gestrichen – ideal als Rückzugsort, Hobbybereich oder zusätzlicher Raum

Im Bad ist ein schöner Linoleumboden verlegt – pflegeleicht und passend zum Stil.

Wärme & Technik

Das Haus wird über einen Kachelofen beheizt, der das gesamte Haus wunderbar und sehr angenehm erwärmt – diese Art von Wärme spürt man sofort.

Für Warmwasser steht eine Wärmepumpe zur Verfügung. Sie ist nicht mehr neu, aber voll funktionsfähig.

Keller & Stauraum

Der Keller ist praktisch und bietet richtig gute Nutzflächen:

- Feuchtraum (perfekt für Getränke und Lagerung)
- große Werkstatt
- Waschküche
- Technikraum (Wärmepumpe)
- zusätzlicher Holzkeller

Außenbereich – ankommen, parken, genießen

Auch draußen wurde viel investiert:

- Einfahrt vor 2 Jahren komplett neu gemacht
- Doppel-Carport
- Terrassen vergrößert und durch eine Fachfirma fachgerecht aufgebaut
- auf einem Terrassenteil steht ein Kaltwintergarten, der perfekt zum Ambiente des Hauses passt – ein wunderbarer Platz für Frühling, Herbst und lange Abende

Der Garten ist ebenfalls mit Liebe gestaltet und gepflegt – mit zwei Hochbeeten, einem schön angelegten Gartenbereich sowie zusätzlich einem zweigeteilten Schuppen mit viel Abstellfläche.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Haus liegt in Fachsenfeld, einem Stadtteil von Aalen, mittig im Wohngebiet.

Bank, Tankstelle, Bäcker, Metzger und Markendiscounter sind Fußläufig in 3-5 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	237,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

Exposé - Galerie



Offener Wohnbereich EG



Offener Wohnbereich EG

Exposé - Galerie



Blick aus der Küche EG



Büro EG

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



2. Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer OG.



Ausgebauter Dachboden



Wintergarten

Exposé - Galerie

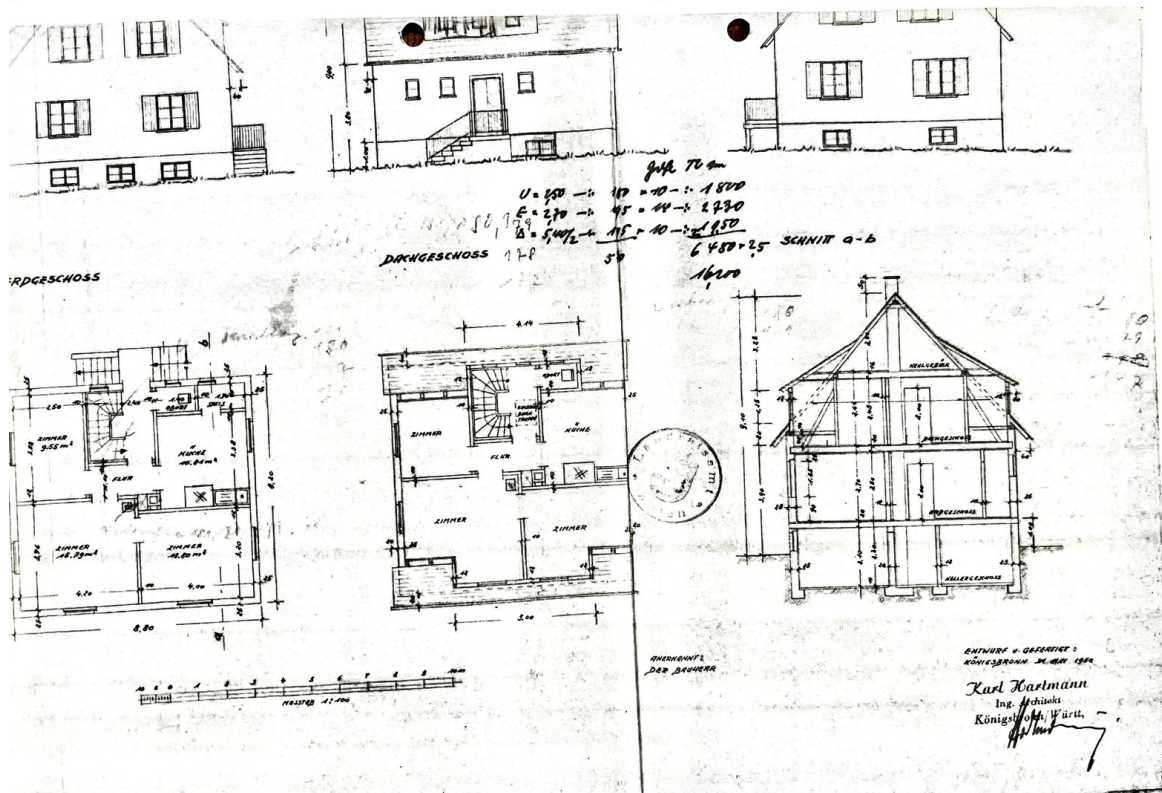
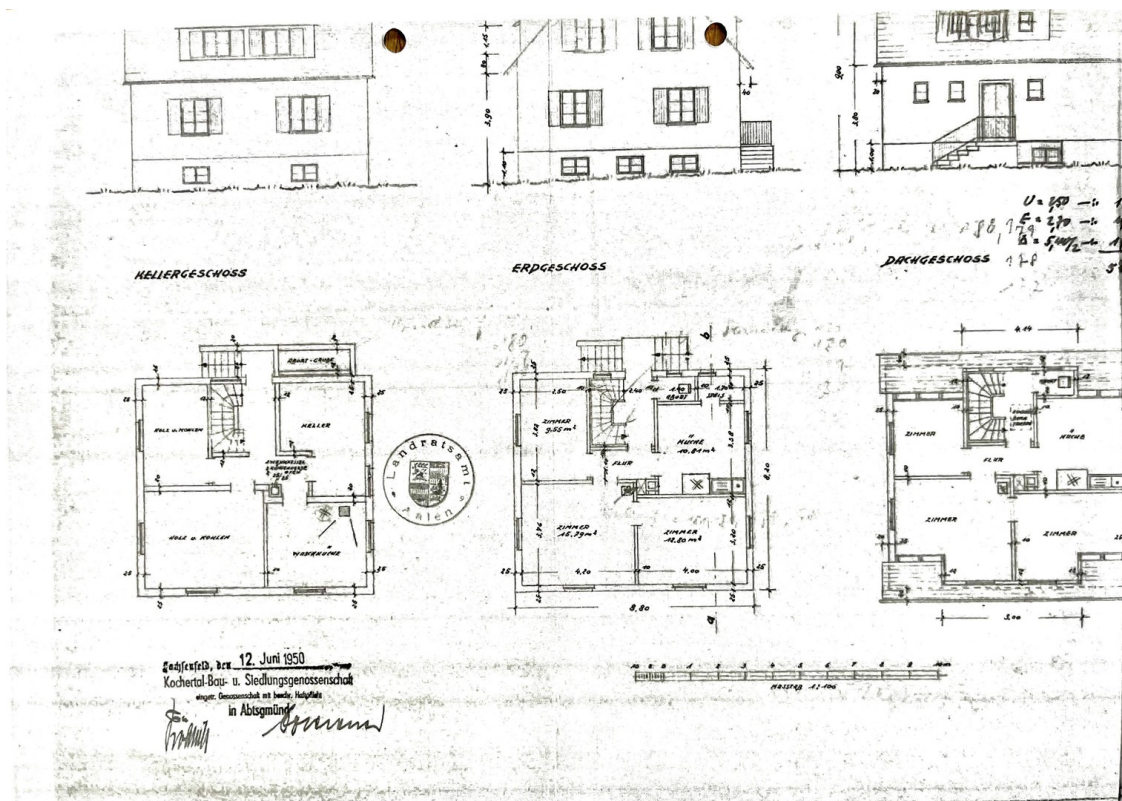


Haus Straßenansicht



Haus Gartenansicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

