

# Exposé

## Reihenhaus in Aalen

### Reihenmittelhaus mit Garten in Aalen – Triumphstadt



Objekt-Nr. OM-429291

#### Reihenhaus

Verkauf: **250.000 €**

73431 Aalen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1961	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	318,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	5,00	Stellplätze	1
Wohnfläche	115,00 m²	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein Reihennittelhaus aus dem Baujahr 1961 in einer sehr gefragten Wohnlage von Aalen-Triumphstadt. Das Haus wird provisionsfrei von privat veräußert und bietet eine solide Grundlage für eine individuelle Modernisierung nach eigenen Vorstellungen. Das Grundstück umfasst ca. 318 m<sup>2</sup>, die Wohnfläche beträgt ca. 115 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Wohnebenen. Zusätzlich ist das Gebäude voll unterkellert und bietet dadurch weitere Nutz- und Abstellflächen.

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich, ein kleines Bad, die separate Küche, ein Abstellraum sowie ein großzügiger Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangt man über eine Schiebetür direkt auf die Terrasse und in den Garten, wodurch ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenbereich entsteht.

Das Obergeschoss umfasst vier Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können, sowie das Hauptbadezimmer. Ein Zimmer verfügt über einen kleinen Balkon mit Blick in den Garten.

Das Haus befindet sich überwiegend im Zustand des Baujahres und ist renovierungs- bzw. modernisierungsbedürftig. Die Gasheizung wurde 2015 erneuert. Einzelne Fenster wurden in den 90er Jahren getauscht.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

## Lage

Die Immobilie liegt in der sehr beliebten Wohnlage Aalen-Triumphstadt. Die Umgebung ist ruhig, familienfreundlich und geprägt von gepflegten Reihen- und Einfamilienhäusern.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie der öffentliche Nahverkehr sind gut erreichbar. Die Kombination aus stadtnaher Lage und ruhigem Wohnen macht diesen Standort besonders attraktiv.

### Infrastruktur:

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



# Exposé - Galerie



Garten



Wohn-/ Esszimmer



# Exposé - Galerie



Bad EG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Küche EG



# Exposé - Galerie



Rückansicht



Vorderansicht + Stellplatz

# Exposé - Galerie



Zimmer OG

# Exposé - Grundrisse

