

# Exposé

## Maisonette in Aalen

**Schöne 3,5-Zi. Maisonette-Wohnung in Aalen zu vermieten | Balkon**



Objekt-Nr. OM-432969

### Maisonette

Vermietung: **895 € + NK**

Ansprechpartner:  
Mann

Adlerstr. 22  
73434 Aalen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |          |                       |                |
|-------------------|----------|-----------------------|----------------|
| Baujahr           | 1974     | Miete Garage/Stellpl. | 40 €           |
| Etagen            | 4        | Übernahme             | sofort         |
| Zimmer            | 3,50     | Schlafzimmer          | 12             |
| Wohnfläche        | 93,00 m² | Badezimmer            | 1              |
| Nutzfläche        | 5,00 m²  | Etage                 | 4. OG          |
| Energieträger     | Gas      | Heizung               | Zentralheizung |
| Summe Nebenkosten | 270 €    |                       |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Schöne 3,5-Zimmer Maisonette Wohnung mit großem Süd-Balkon und Stellplatz und Keller, direkt in 73434 Aalen- Hofherrnweiler (Adlerstr.) neu zu vermieten.

Gleich vorab und zur Transparenz:

-Verfügbar ab sofort bzw. nach Absprache.

-Bad ist neu renoviert.

-Wände, Boden und Küche sind unrenoviert. Wenn Sie handwerklich geschickt sind können Sie sich die Böden und die Wände nach Ihren Vorstellungen herrichten, was von unserer Seite bevorzugt wäre. Hier kann ich Ihnen auch nach Absprache mit der Miete entgegenkommen.

-Fotos sind aktuelle Fotos + KI-Generierte als Vorschlag zur Vorstellung wie es aussehen könnte.

-4. Stock ohne Aufzug.

### Ausstattung

-Gesamtgröße: ca. 93qm + großer eigener abschließbarer Kellerraum

-Neu, modern gefliestes Tageslicht-Bad mit Glasdusche, Waschbecken mit Spiegelschrank, WC und Waschmaschinen-Stellplatz.

-großer renovierter Südbalkon mit überragendem Ausblick auf die Ostalb

-Eigener Stellplatz direkt vor dem Haus

-Neue Fenster mit 3-Fach-Verglasung

-Es ist eine sehr alte Einbauküche eingebaut. Auf Wunsch können Sie sich natürlich eine eigene/neue Küche einbauen.

-Zentralheizung

-Mit Hausverwaltung und mit Hausmeister + Außenanlagenpflege

### Lage

In der schönen und wohnlichen Weststadt 73434 Aalen-Hofherrnweiler.

Zusätzlich zum Stellplatz kann man an der öffentlichen Straße parken.

Supermärkte, Bushaltestelle, Ärzte, Apotheken, Kindergärten etc. in der Nähe Verfügbar.

### Sonstiges

Verfügbar ab sofort bzw. nach Absprache.

Wohnfläche ca. 93m<sup>2</sup> (mit Balkon zur Hälfte angesetzt) + Nutzfläche im Kellerraum.

Nebenkostenvorauszahlung als Schätzung mit jährliche Abrechnung nach Verbrauch (insb. für Heizung, Wasser, Abwasser, Gebäude-Versicherungen, Hausmeister, Gartenpflege, Grundsteuer .etc..)

Sie selber müssten sich noch bei Strom + Müll anmelden + ggf. Internet/Telefon.

### Energiebedarfsausweis:

Energieausweis: Verbrauchsausweis, Endenergiebedarf: 123 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Klasse D, Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger: 1974 / 1991, Energieträger: Gas.

Bei Interesse schreiben Sie gerne einfach eine Nachricht an mich. Gerne gleich mit ein paar Informationen zu sich (Personen die mit Ihnen ggf. einziehen würden, Arbeitsverhältnis,

beabsichtigte Tierhaltung, Raucher etc.)

Ich freue mich auf Ihre Nachricht.

Alle Angaben ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

## Lage

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 123,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

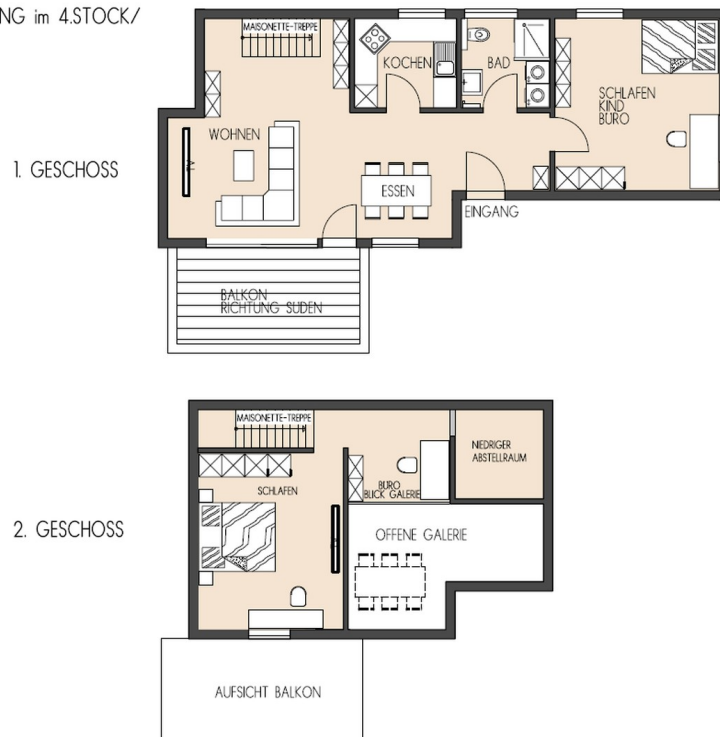
## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



MAISONETTE WOHNUNG im 4.STOCK/  
PENTHOUSE



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



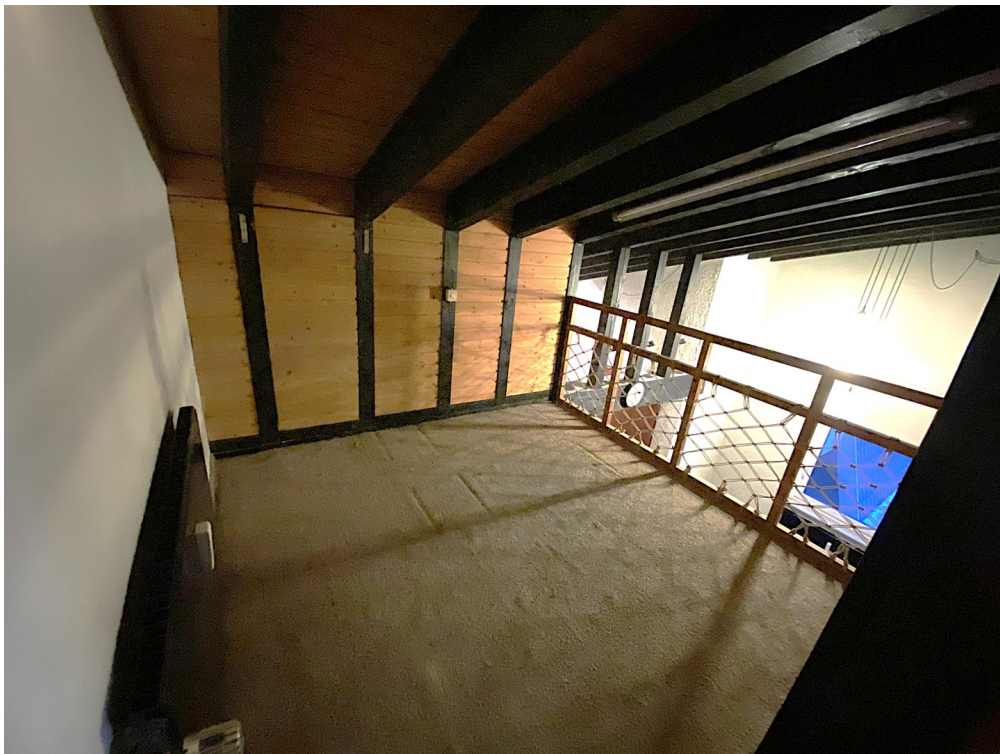
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



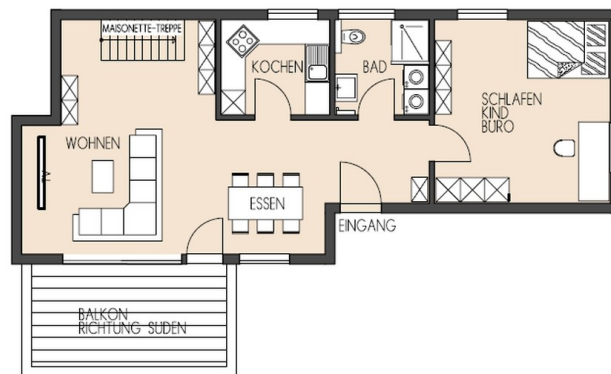
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

MAISONNETTE WOHNUNG im 4.STOCK/  
PENTHOUSE

1. GESCHOSS



2. GESCHOSS

