Exposé

Wohnung in Aalen

KERNSANIERT & SOFORT BEZUGSFREI – Helle 3-Zimmer mit Balkon in Aalen

Objekt-Nr. OM-454265

Wohnung

Verkauf: **276.000 €**

Ansprechpartner:
Max Berghaus

73431 Aalen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	205 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese vollständig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt auf den ersten Blick: Neue Böden, neues Bad, neue Fenster, neue Türen – hier wurde konsequent von Grund auf erneuert. Sie ziehen ein und müssen nichts mehr anfassen.

Das wurde komplett erneuert:

Bad vollständig neu gestaltet

Vinylboden durchgehend neu verlegt

Fenster komplett neu

Türen & Zargen neu

Elektroinstallation neu

Gasetagenheizung neu

Zwei Kellerabteile bieten zusätzlichen Stauraum, Parkmöglichkeiten sind direkt vor dem Haus vorhanden.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet auf 73 qm eine durchdachte Raumaufteilung mit viel natürlichem Licht. Der eigene Balkon lädt zum Entspannen ein – egal ob morgens mit Kaffee oder abends nach der Arbeit.

Ausstattung

Wohnfläche: 73 qm

Zimmer: 3

Stockwerk: 2. OG (kein Dachgeschoss/kein Aufzug)

Balkon: ja

Keller: ja, 2 Abteile

Heizung: Gasetagenheizung (neu)

Energieausweis: Verbrauchsausweis, Klasse D, 123 kWh/m²a

Hausgeld: 222 €/Monat

Parken: frei vor dem Haus möglich

Bezug: sofort

Fußboden:
Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller

Sonstiges

Die Wohnung ist ideal für Eigennutzer, die sofort einziehen möchten, ohne Renovierungsstress. Alle wesentlichen Gewerke wurden professionell erneuert – der nächste Eigentümer kann sich auf das Wesentliche konzentrieren: ankommen und wohlfühlen.

Besichtigungen finden statt am 18. April und 25. April 2026.

Bitte bei Anfragen folgende Angaben machen: Name, Telefonnummer sowie kurze Vorstellung der eigenen Situation (Eigennutzer/Kapitalanleger, Finanzierung bereits geklärt?).

Interessenten mit vorliegender Finanzierungsbestätigung erhalten bevorzugt einen Besichtigungstermin.

Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

Lage

Aalen ist das wirtschaftliche Zentrum des Ostalbkreises – mit direkter Bahnanbindung nach Stuttgart, einer starken Hochschullandschaft und einem lebendigen Stadtbild. Die Wohnung liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohnumfeld mit guter Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

Offene Küche mit Wohnzimmer

Exposé - Galerie

Wohn- und Esszimmer

Bad

Flur

Exposé - Galerie

Kinderzimmer

Balkon mit Ausblick

Exposé - Galerie

Haus