

# Exposé

## Wohnung in Aalen

### Wohnen mit Stil: Helle Altbauwohnung frisch modernisiert



Objekt-Nr. OM-454861

### Wohnung

Vermietung: **1.060 € + NK**

73430 Aalen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                       |                      |                |                |
|-----------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr               | 1936                 | Übernahme      | ab Datum       |
| Etagen                | 1                    | Übernahmedatum | 01.06.2026     |
| Zimmer                | 4,50                 | Zustand        | modernisiert   |
| Wohnfläche            | 95,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 3              |
| Nutzfläche            | 95,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer     | 1              |
| Energieträger         | Öl                   | Etage          | 1. OG          |
| Summe Nebenkosten     | 200 €                | Stellplätze    | 1              |
| Miete Garage/Stellpl. | 40 €                 | Heizung        | Zentralheizung |
| Mietsicherheit        | 2.120 €              |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese liebevoll modernisierte Altbauwohnung im 1. Obergeschoss verbindet den besonderen Charme klassischer Architektur mit modernem Wohnkomfort. Hohe Decken und teilweise vorhandener Stuck verleihen den Räumen eine elegante und zugleich wohnliche Atmosphäre.

Das Badezimmer sowie das separate Gäste-WC wurden im Jahr 2022 vollständig saniert und präsentieren sich in einem zeitlosen, modernen Design. Das großzügige Bad verfügt über eine Dusche, sowie ein Doppelwaschbecken und bietet damit hohen Komfort im Alltag.

Ein weiteres Highlight ist die helle, neue Einbauküche inklusive hochwertiger Elektrogeräte, die viel Platz zum Kochen und Genießen bietet.

Zur Wohnung gehören außerdem:

- ein eigener Keller-Abstellraum,
- eine gemeinschaftliche Waschküche mit Stellplatz für Waschmaschine und Trockner,
- ein gemütlicher Terrassen-Freisitz im Garten zur Mitbenutzung,
- sowie ein Kfz-Stellplatz direkt vor dem Haus.

Die Wohnung ist ab dem 01.06.2026 bezugsfrei und eignet sich ideal für Menschen, die den besonderen Charakter eines Altbaus mit modernem Wohnstandard schätzen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Nichtraucher

Keine Haustiere

Persönliches Bewerbungsschreiben erforderlich

Selbstauskunft erforderlich, siehe pdf

Einkommensnachweis (letzte 3 Monate) und Mietzahlungsbestätigung erst bei Besichtigung

Nebenkostenabrechnung nach Verbrauch

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver und zugleich angenehm ruhiger Lage. Das Stadtzentrum sowie der Bahnhof sind in wenigen Gehminuten bequem erreichbar. Trotz der zentralen Nähe wohnen Sie hier ruhig gelegen ohne störenden Durchgangsverkehr.

Einkaufsmöglichkeiten, Bus- und Bahnanschlüsse, Schulen, Ärzte, die Fußgängerzone sowie verschiedene Park- und Grünanlagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind schnell zu Fuß erreichbar. Dadurch bietet die Lage eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und entspannter Wohnatmosphäre.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die nächstgelegene Autobahn erreichen Sie in ca. 15 Minuten Fahrzeit.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 122,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Esszimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Schlaf- oder Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie

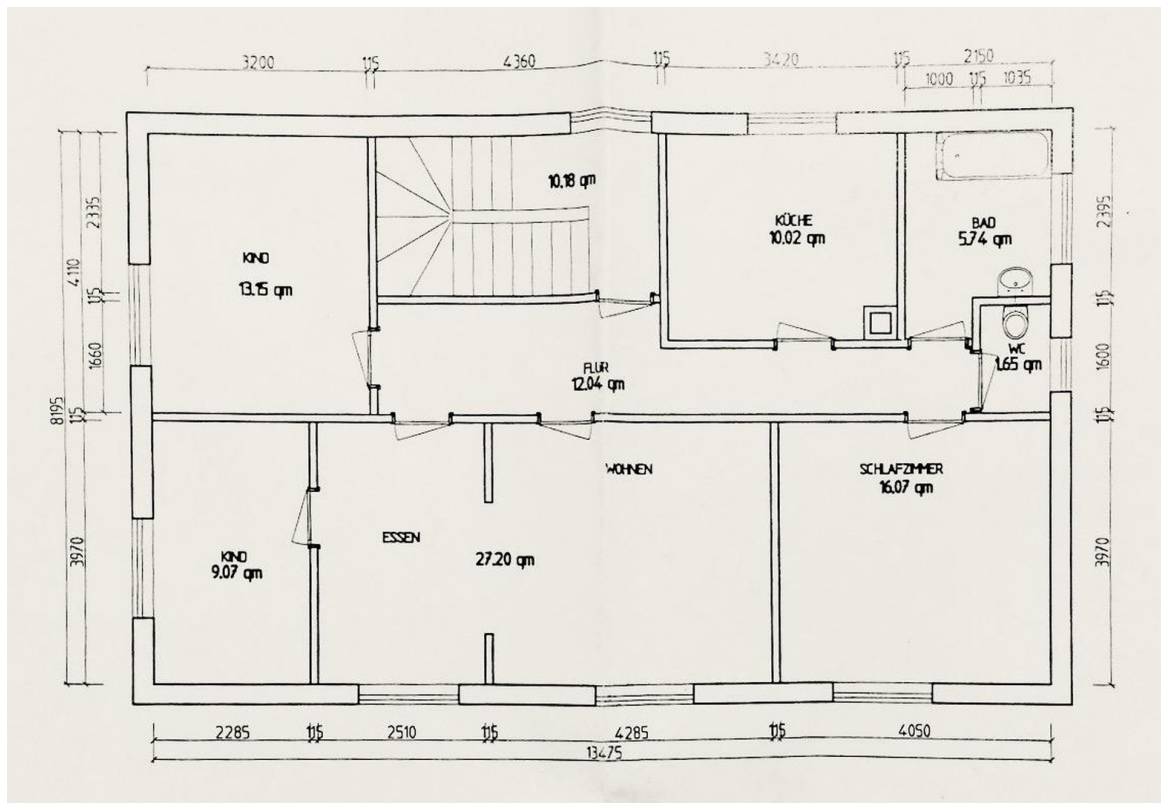


Gäste-WC



Freisitz

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

# Exposé - Anhänge

## 1. Mieter-Selbstauskunft

# Mieterselbstauskunft

Ich/Wir sind an der Anmietung des Objektes

Adresse/Lage:

ab dem \_\_\_\_\_ oder bereits/erst ab dem \_\_\_\_\_ interessiert.

Mir/Uns ist bekannt, dass die Selbstauskunft von uns nicht verlangt werden kann, jedoch der Vermieter seine Entscheidung für eine eventuelle Vermietung auf die vollständigen und wahrheitsgemäßen Angaben aus dieser Auskunft stützt und diese zur Vorbedingung macht.

Im Rahmen der **freiwilligen Selbstauskunft** erteile(n) ich/wir dem Vermieter die nachfolgenden Informationen in Bezug auf eine mögliche Anmietung des o.g. Mietobjekts:

|   | Mietinteressent/in | Mitmieter |
|---|--------------------|-----------|
| <b>Name, Vorname</b> (ggf. Geburtsname)   |                    |           |
| <b>Familienstand</b>  |                    |           |
| <b>Geburtsdatum</b>   |                    |           |
| <b>aktuelle Anschrift</b><br>Straße   PLZ   Ort                                       |                    |           |
| <b>Telefon-Nummer/Mobilfunk</b>   |                    |           |
| <b>Email-Adresse</b> (freiwillig)   |                    |           |
| <b>ausgeübter Beruf</b>   |                    |           |
| <b>mtl. Nettoeinkommen</b>  |                    |           |
| <b>derzeitiger Arbeitgeber</b><br>Name   Anschrift   Telefon   seit wann beschäftigt? |                    |           |
| <b>derzeitiger Vermieter</b><br>Name   Anschrift   Telefon                            |                    |           |

**Außer mir/uns sollen noch weitere Personen die Wohnung beziehen**  nein  ja

| Name, Anschrift | Geburtsdatum | Verwandtschaftsverhältnis |
|-----------------|--------------|---------------------------|
|                 |              |                           |
|                 |              |                           |
|                 |              |                           |

|   | <b>Mietinteressent/in</b>     |                             | <b>Mitmieter</b>              |                             |
|---|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Bestehen <b>Mietrückstände</b> aus bisherigen Mietverhältnissen?  | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |
| Wurde in den letzten 5 Jahren eine <b>Räumungsklage</b> gegen Sie erhoben?<br><small>(Falls ja, wann?)</small>  | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |
| Wurde in den letzten 5 Jahren wurde <b>Zwangsvollstreckung</b> gegen Sie eingeleitet?<br><small>(Im Zusammenhang mit Mietverhältnissen. Falls ja, wann?)</small>          | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |
| Haben Sie in den letzten 5 Jahren eine <b>eidesstattliche Versicherung</b> abgegeben? <small>(Falls ja, wann?)</small>  | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |
| Wurde in den letzten 5 Jahren ein <b>Insolvenzverfahren</b> gegen Sie eröffnet?<br><small>(Falls ja, wann?)</small>   | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |
| Beziehen Sie <b>Sozialleistungen</b> zur Zahlung der Miete und/oder Kautions?<br><small>(Falls ja, welche und in welchem Umfang, z.B. Wohngeld, Sozialhilfe etc.)</small> | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |
| Ist eine <b>gewerbliche Nutzung</b> der Wohnung beabsichtigt? <small>(Falls ja, Zweck angeben)</small>  | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |
| Beabsichtigen Sie <b>weitere Personen</b> in die Mietwohnung aufzunehmen oder eine Wohngemeinschaft zu gründen?   | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |

**I.** Ich/Wir erkläre(n), dass ich/wir in der Lage bin/sind, alle zu übernehmenden Verpflichtungen aus dem Mietvertrag, insbesondere die Erbringung der Mietkaution sowie der Miete plus Nebenkosten, zu leisten.

**II.** Ich/Wir erkläre(n), dass die vorgenannten Angaben vollständig und wahrheitsgemäß gemacht wurden. Bei Abschluss eines Mietvertrages können Falschangaben die Aufhebung oder fristlose Kündigung des Mietverhältnisses zur Folge haben.

**III.** Ich/Wir sind damit einverstanden, dass der Vermieter bei der SCHUFA Holding AG, Wiesbaden die Schufa-Verbraucherauskunft zum Zwecke der Vermietung einholt. Auf Wunsch kann auch eine SCHUFA Selbstauskunft vorgelegt werden.

**IV.** Der Vermieter ist berechtigt, diese freiwillige Selbstauskunft nur zum Zwecke der eigenen Vermietung zu nutzen. Sofern die Mieterselbstauskunft nicht mehr benötigt wird - wenn ein Mietvertrag nicht zustande kommt - hat der Vermieter diese Daten gemäß Bundesdatenschutzgesetz unverzüglich zu vernichten.

|            |
|------------|
| Ort, Datum |
|------------|

Mietinteressent/in

Mitmieter

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_