

Exposé

Doppelhaushälfte in Aalen

Provisionsfrei: Bezugsfertige 4,5-Zimmer-DHH mit Garten für kleine Familien und Paare



Objekt-Nr. OM-469602

Doppelhaushälfte

Verkauf: **350.000 €**

73431 Aalen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1936	Zustand	saniert
Grundstücksfläche	372,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	4,50	Garagen	1
Wohnfläche	86,30 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und modernisierte Doppelhaushälfte bietet auf einem 372 m² großen Grundstück den idealen Rückzugsort für Paare oder kleine Familien. Durch eine großzügige Aufstockung und Sanierung ab 2003 sowie kontinuierliche, hochwertige Instandhaltungen präsentiert sich die Immobilie in einem substanziell hervorragenden Zustand.

Dank des umfassenden Vollwärmeschutzes an Außenwänden und Dach sowie moderner Heiztechnik bietet das Haus zeitgemäßen Wohnkomfort bei niedrigen Nebenkosten (Energieklasse D). Während die technischen Gewerke, das helle Dachstudio und die Raumaufteilung modernen Standards entsprechen, spiegeln Details wie das Gäste-WC, das kompakte Badezimmer sowie der Keller den soliden, voll funktionalen Charme des Ursprungsbaujahrs wider.

Die Immobilie ist vollständig bezugsfertig und kann nach Absprache kurzfristig und ohne vorherige Maßnahmen übernommen werden.

Ausstattung

Heizung & Energie: Moderne Gasbrennwert-Therme (Baujahr 2018) mit bestehendem Wartungsvertrag. Die Steuerung erfolgt komfortabel über ein Bedienpanel im Wohnbereich. Eine Erweiterung für Solarthermie ist vorbereitet.

Wohnkomfort: Ein charmanter Schwedenofen im Essbereich sorgt für zusätzliche behagliche Wärme und ein besonderes Raumklima im gesamten Erdgeschoss.

Küche: Einbauküche mit hochwertigen Neff-Elektrogeräten (Induktionskochfeld, Backofen, Spülmaschine, Kühlschrank).

Böden & Fenster: Pflegeleichte Laminat- und Fliesenböden. Isolierverglaste Kunststofffenster (zwei Fenster im OG aus Holz).

RAUMAUFTeilUNG

UG: Voll unterkellert mit Wasch-/Trockenraum, Hobbyraum und Gewölbekeller. Eisschrank.

EG: Windfang, Gäste-WC, offener Wohn-/Ess-/Kochbereich.

OG: Flur, zwei helle Zimmer, kompaktes Badezimmer mit Badewanne und WC.

DG: Großzügiges, ausgebautes Dachstudio mit maßgefertigtem Einbauschränk und Heiztechnikraum.

Außenbereich: Garage mit elektrischem Torantrieb sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz. Ein geschützter Freisitz lädt zum Verweilen ein. Der kleine, gut strukturierte Garten in leichter Hanglage bietet eine Rasenfläche, eingewachsene Obstbäume und ein Gemüsebeet. Gartenhütte und Geräteschuppen sind vorhanden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt von privat, es fällt keine Maklerprovision an (Sie sparen erheblich Erwerbsnebenkosten).

Der Verkauf kann nach Absprache kurzfristig erfolgen. Alle Unterlagen zur Immobilie (Grundrisse, Energieausweis etc.) liegen vor und werden bei ernsthaftem Interesse gerne zur Verfügung gestellt.

Besichtigungstermine:

Zum Schutz Ihrer und unserer Zeit vergeben wir Besichtigungstermine ausschließlich nach einem kurzen telefonischen Erstkontakt. Bitte senden Sie uns eine Nachricht mit:

- Ihren vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer).
- einer kurzen Angabe zu Ihrer Person/Lebenssituation.
- dem Hinweis, ob eine grobe Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank vorliegt.

Rechtlicher Hinweis: Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Grundrisse können vom tatsächlichen Stand abweichen. Als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Lage

Das Objekt befindet sich in einer absolut ruhigen, familienfreundlichen Sackgasse im sonnigen Süden Aalens, unmittelbar unterhalb des Pelzwasen. Die Wohnlage verbindet hohe Lebensqualität im Grünen mit guter Anbindung an die lokale und regionale Infrastruktur.

Infrastruktur: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Discounter, Bäckerei, Metzgerei, Getränkemarkt, Milchtankstelle) sowie eine Bushaltestelle und ein Kinderspielplatz sind bequem zu Fuß erreichbar.

Freizeit & Natur: Nur 100 Meter hinter dem Haus beginnt die unberührte Natur des Pflaumbachtals. Ein Rad- und Wanderweg führt direkt hinter dem Grundstück vorbei.

Wirtschaft & Pendeln: Die Hochschule Aalen sowie Carl Zeiss SMT in Oberkochen erreichen Sie in nur ca. 10 Autominuten. Die Aalener Innenstadt sowie der neue Hensoldt-Standort im Triumph-Areal liegen nur 5 Minuten Fahrzeit entfernt und sind auch mit dem Fahrrad schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	124,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Rückansicht

Exposé - Galerie



Dachstudio mit Einbauschränk



Dachstudio

Exposé - Galerie



Wohn-Ess-Bereich mit EBK



Schwedenofen

Exposé - Galerie



Flur im OG



Zimmer 1 im OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 im OG



Hobbyraum im Keller

Exposé - Galerie



Waschküche



Gewölbekeller



Gästetoilette

Exposé - Galerie



Garage & Terrasse



Gartenhaus

Exposé - Galerie

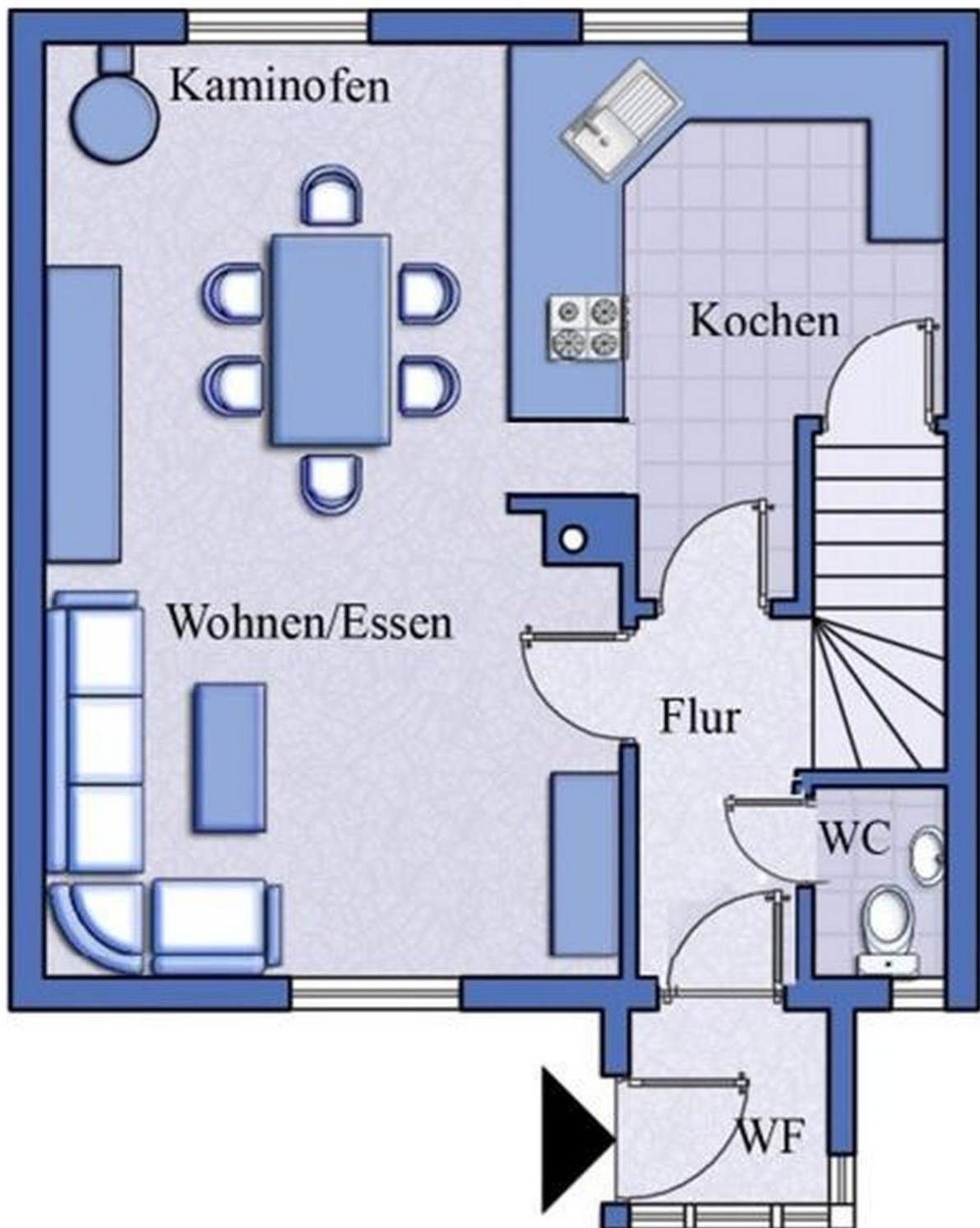


Blick vom Wanderweg



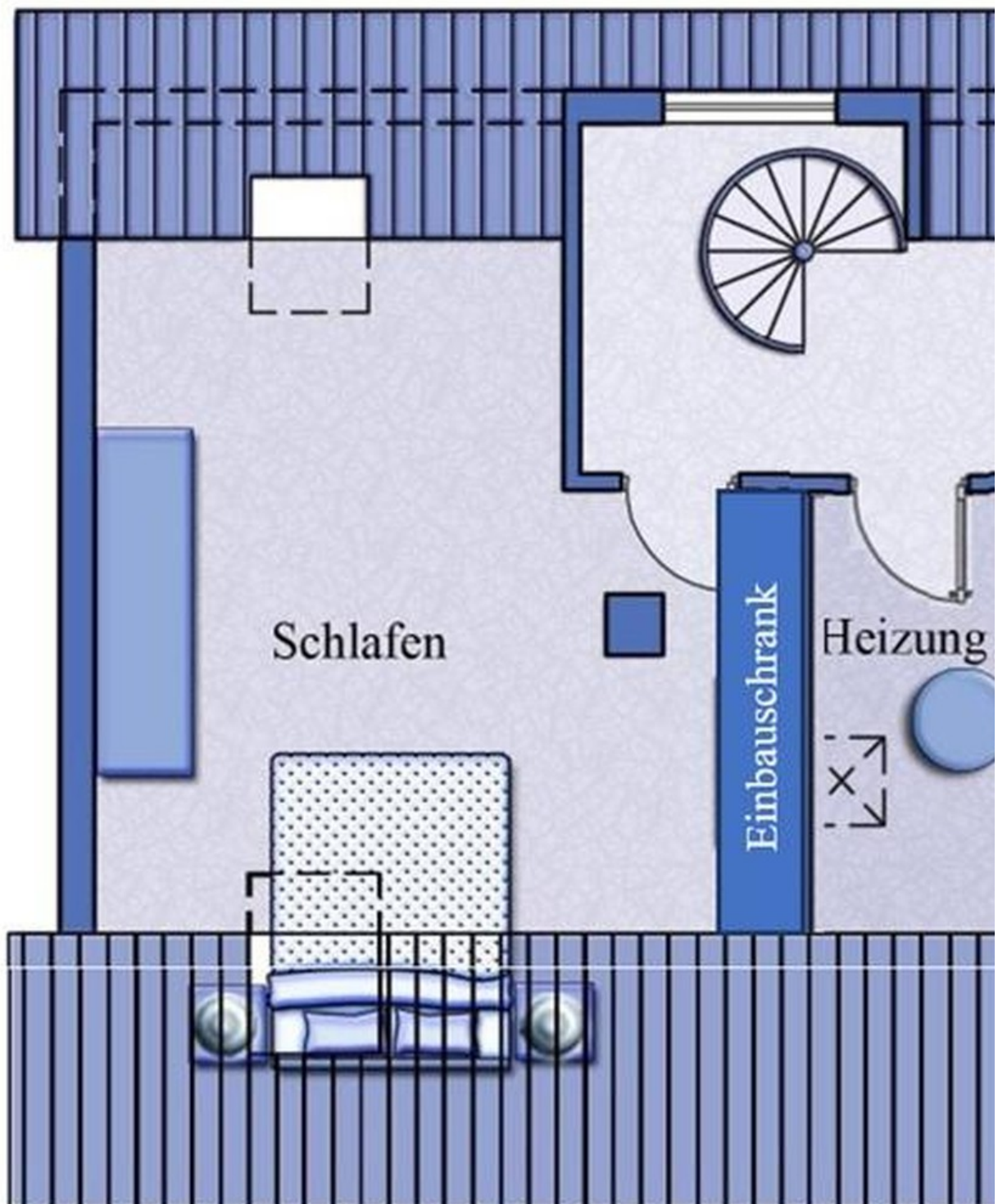
Stellplatz straßenseitig

Exposé - Grundrisse



EG

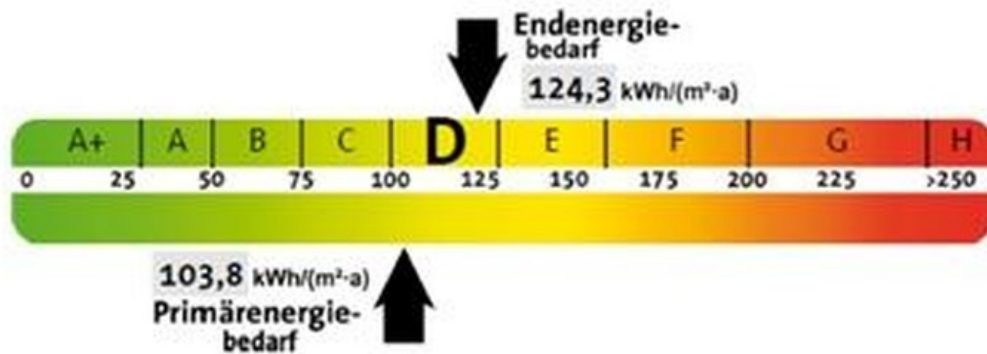
Exposé - Grundrisse



DG

Exposé - Grundrisse

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen **21,1** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H⁺,

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

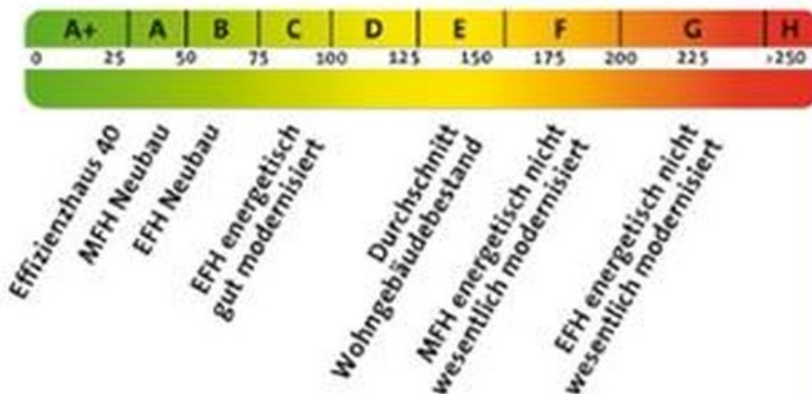
Für Energiebedarfsrechnungen verwe

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellig
- Vereinfachungen nach § 50 Absat

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neu

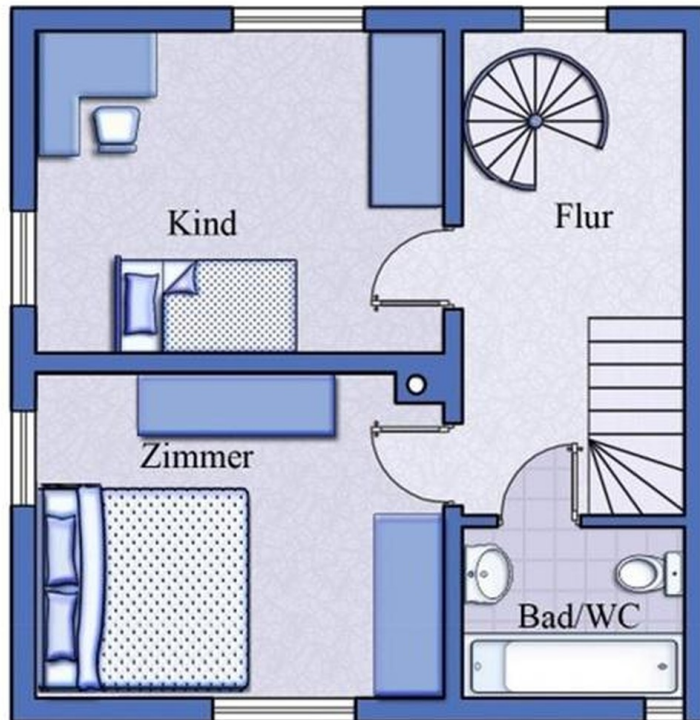
Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Vergleichswerte Endenergie⁴

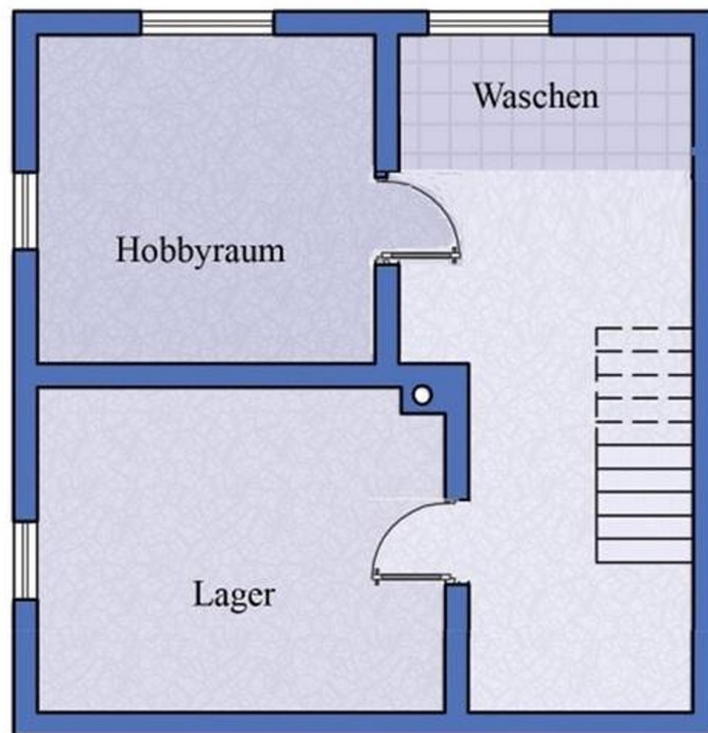


Energieverbrauchsdaten

Exposé - Grundrisse



OG



UG