

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Aalen

### Zweifamilienhaus in begehrter Lage



Objekt-Nr. **OM-314476**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **560.000 €**

73431 Aalen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	965,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zweifamilienhaus, erbaut im Jahr 1966 und liebevoll gepflegt durch die Jahre. Das Haus besticht durch seine großzügige Gestaltung und die Wohnfläche von ca. 150 qm, die auf zwei Etagen verteilt ist.

Besondere Merkmale:

- 2 Natur Keller für zusätzlichen Stauraum
- 1 Waschküche für bequeme Haushaltsführung
- Eigene Sauna
- Große Garage mit Bodengrube
- Ölheizung mit Warmluft

Modernisierungen:

Im Jahr 2000-2001 wurde die Heizungsanlage erneuert und alte Holzfenster teilweise durch Kunststofffenster mit Doppelverglasung ersetzt. In diesem Zuge wurden Kunststoffrollläden eingebaut.

Das großzügige Grundstück erstreckt sich über 965 qm und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung nach Ihren Wünschen z.B. einen Anbau.

Renovierungsbedarf:

Das Haus ist teilweise renovierungsbedürftig und kann nach Ihren Vorstellungen gestaltet werden z.B. den Ausbau vom Dachboden mit Installation von Gauben etc.

## Ausstattung

- \* Zweifamilienhaus
- \* ca. 150 Quadratmeter
- \* 965 Quadratmeter
- \* Voll unterkellert
- \* Ausgebauter Keller mit zusätzlichem Bad und Sauna
- \* Große Garage
- \* Großer Balkon
- \* Terrasse

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche

## Sonstiges

Der Preis setzt sich aus dem Grundstückswert von 420.000€ und 160.000€ für das Haus zusammen.

Der Preis für das Haus ist verhandelbar.

## Lage

Die Lage zeichnet sich durch ihre Ruhe und gleichzeitig gute Anbindungen aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Zudem ist der Stadtkern in kurzer Zeit ( 3km ) erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, sodass Sie schnell und bequem die umliegenden Städte erreichen können z.B. Oberkochen ( 11 km ).

Die Autobahn ist gut erreichbar, was Ihnen eine optimale Anbindung ermöglicht.

Diese Lage bietet Ihnen die perfekte Balance zwischen Ruhe und Urbanität, um das Beste aus beiden Welten zu genießen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	265,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



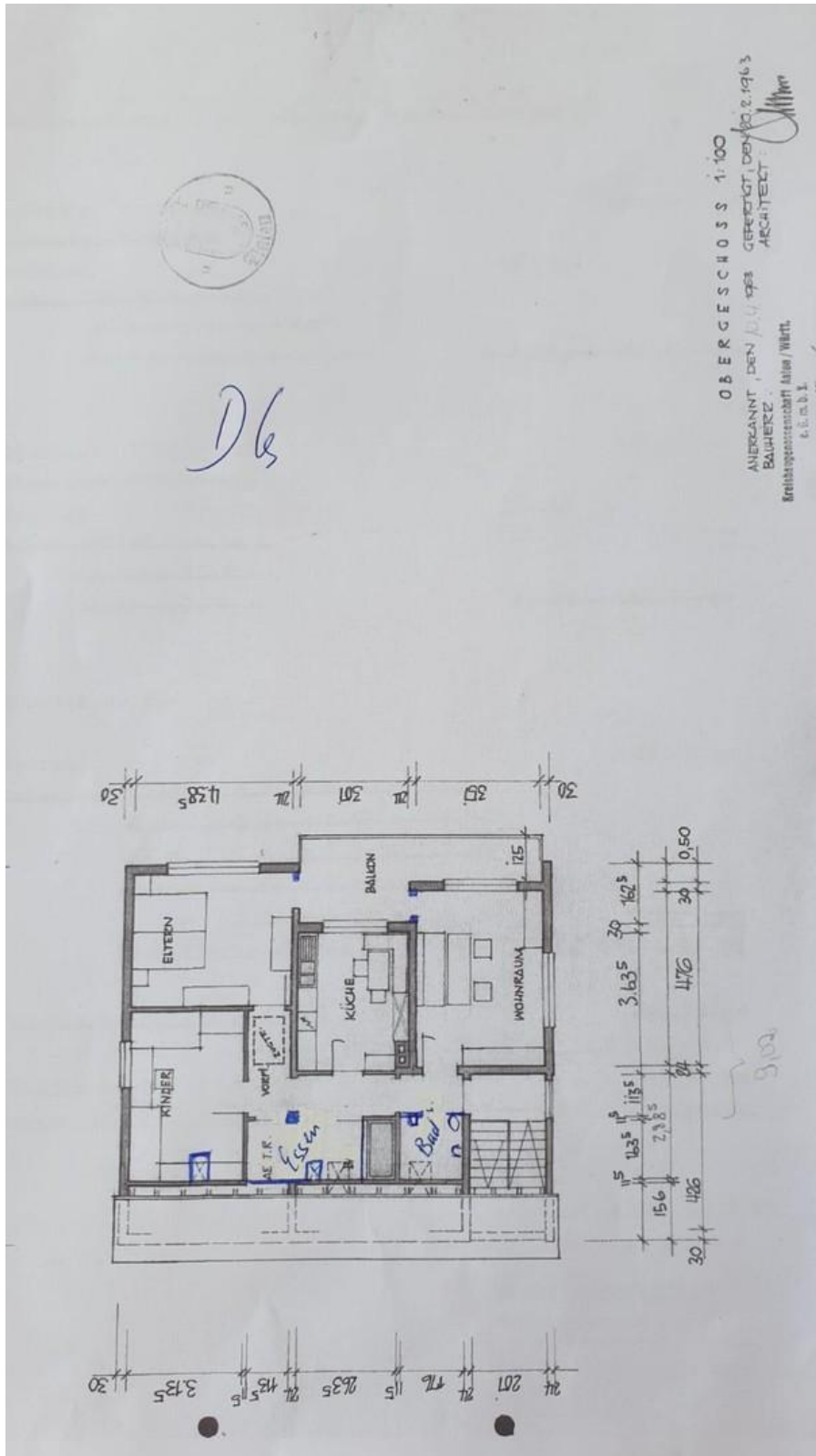
Hausansicht vom Garten

# Exposé - Galerie



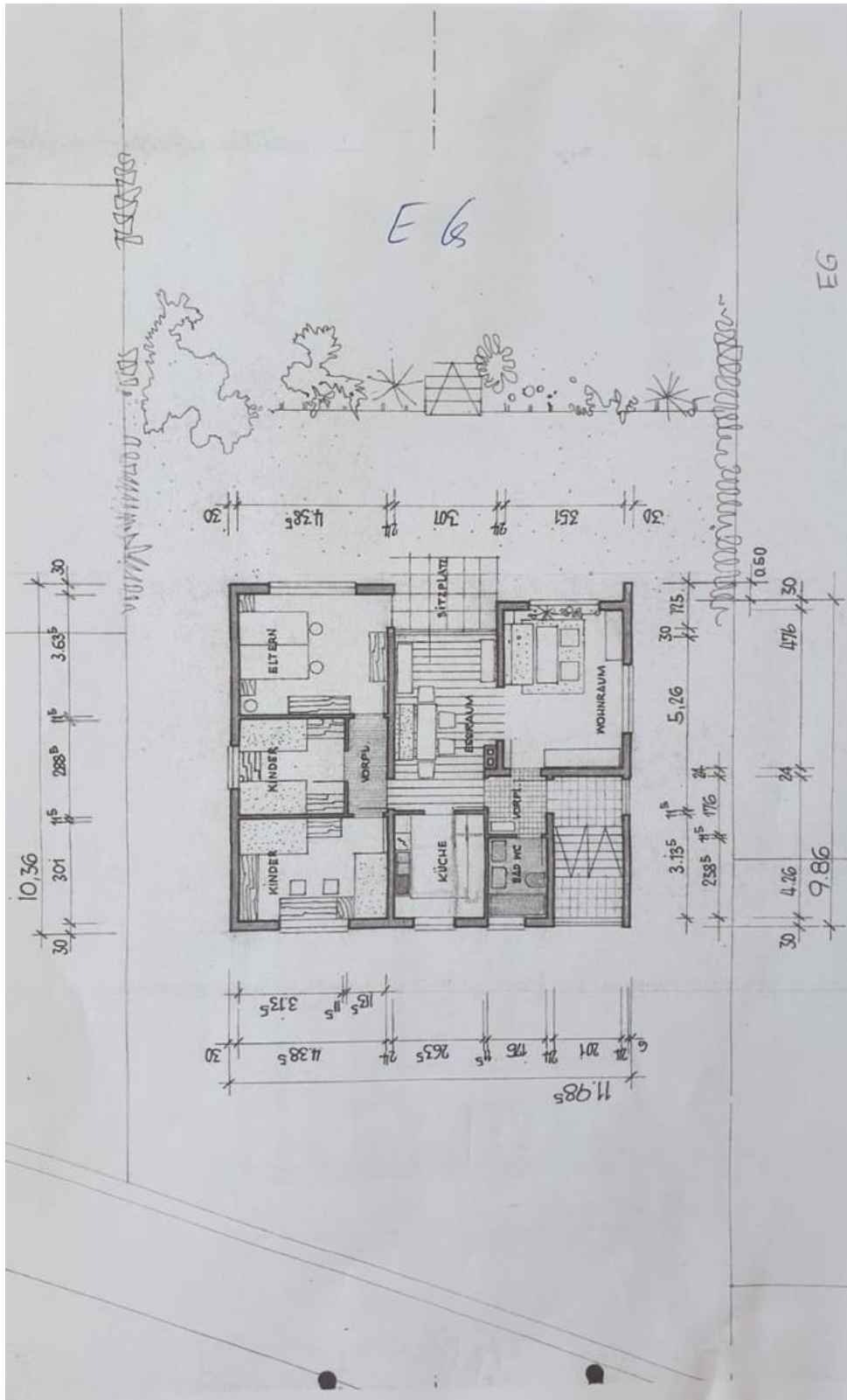
Garten vom Balkon

# Exposé - Grundrisse



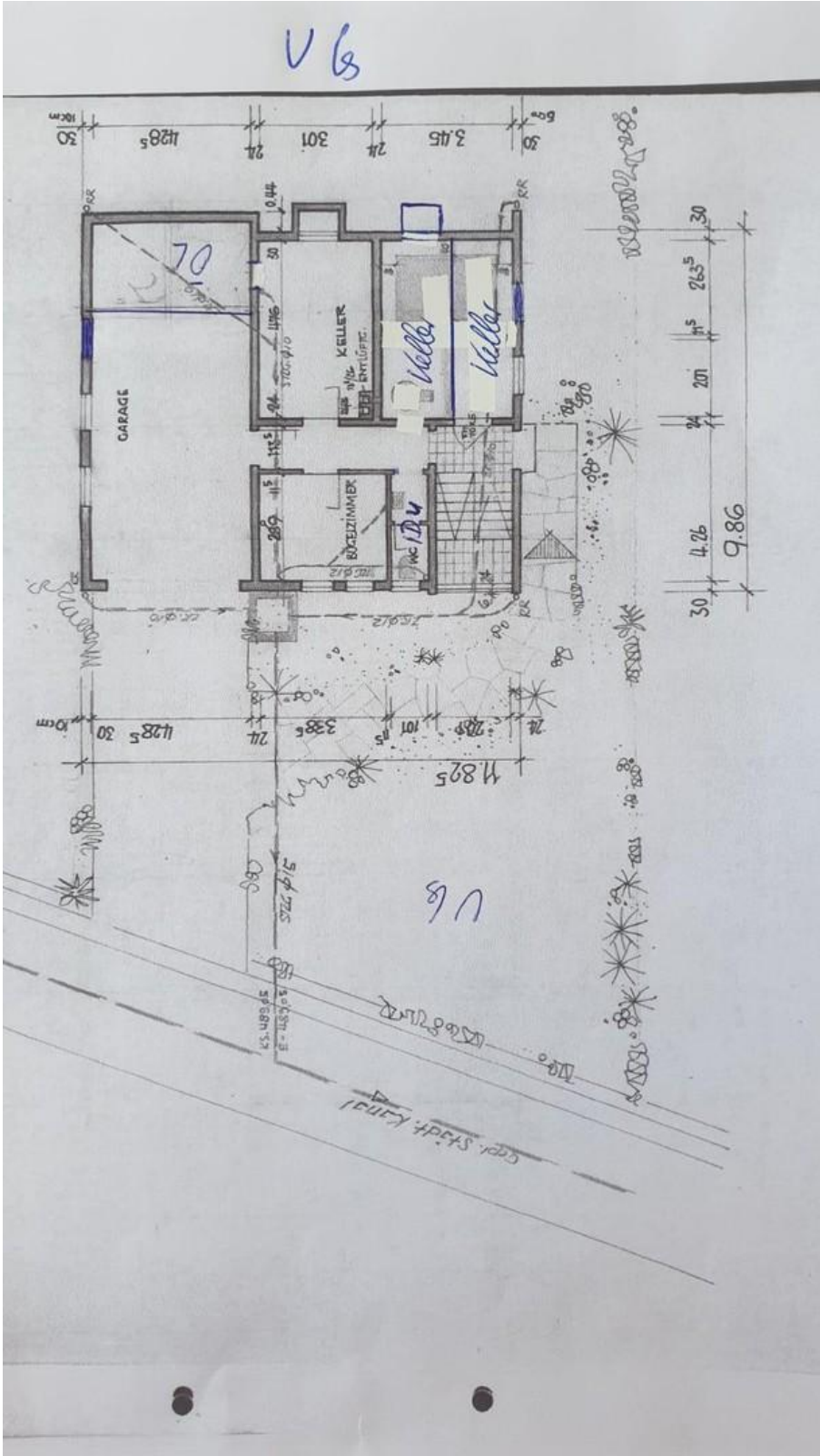
Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller