

# Exposé

## Wohnung in Aalen

### Teilmöblierte 2,5-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in Aalen



Objekt-Nr. **OM-316601**

#### Wohnung

Vermietung: **800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Duy Nguyen

Braitestraße 9  
73431 Aalen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1966	Miete Garage/Stellpl.	70 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmetermin	01.12.2024
Wohnfläche	56,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	45 €	Etage	1. OG
Heizkosten	200 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	245 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung, die im 1. Stock liegt, besticht durch eine gehobene Innenausstattung und kann ab dem 01. Dezember 2024 bezogen werden. Das Objekt umfasst zweieinhalb attraktive Zimmer. Der Balkon lädt zum Entspannen und Sonne tanken ein. Auch eine Einbauküche gehört zur Immobilie und bietet Stauraum für Ihr Küchenequipment.

Diese Wohnung ist ideal für Pendler, Paare oder kleine Familien, die eine harmonische Balance zwischen Stadt Leben und ruhiger Wohnlage suchen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

- 2,5-Zimmer in einem Zweifamilienhaus, 1. Obergeschoss
- Baujahr 1966, umfangreiche Sanierung 2019
- Die Wasser- und Heizungsleitungen wurden 2019 erneuert
- Die Heizkörper, Stromleitungen und Bodenbeläge wurden 2019 erneuert
- Eine Fußbodenheizung wurde im Jahr 2021 im Bad und in der offenen Wohnküche eingebaut
- 1x Offene Wohnküche mit einem Edilkamin
- Moderne Einbauküche mit Küchenmöbel von IKEA, einer Bosch Geschirrspülmaschine, einer Dunstabzugshaube von Svävande und einem Einbauherdset von Bauknecht
- 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 5 m<sup>2</sup> Hobbyraum auf dem Dachboden
- Fußbodenheizung im Bad und in der offenen Wohnküche, Badmöbel von Luca Bessoni
- Schlafzimmer mit Einbauschränk, Wohnzimmer mit Abstellraum
- Südbalkon für entspannte Abende
- Teilmöblierung auf Wunsch möglich (Sofa, Esstisch, Waschmaschine, Trockner)
- Waschmaschinenanschluss und Trockner befinden sich im Keller in der Waschküche
- Fahrräder können im Keller in einem gemeinschaftlichen Lagerbereich abgestellt werden
- Kellerabteil und gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Einzug ab 15.11.2024

**Fußboden:**  
Laminat

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

- Kaltmiete: 800 €
- Nebenkosten: ca. 45 €
- Heizkosten: ca. 200 € (Ohne Strom)
- Gesamtmiete: 1.045 €
- Garage 70 €
- Kautiön: 2400 €

## Lage

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung in der begehrten Braitestraße bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus städtischem Komfort und naturnaher Erholung. In einem ruhig gelegenen, familienfreundlichen Wohngebiet, nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt, genießen Sie alle Vorteile einer zentralen Lage. Supermärkte, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Dank der exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der Nähe zur B29 und Autobahn A7 sind auch Stuttgart, Ulm und weitere Städte schnell erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	394,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Edilkamin

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

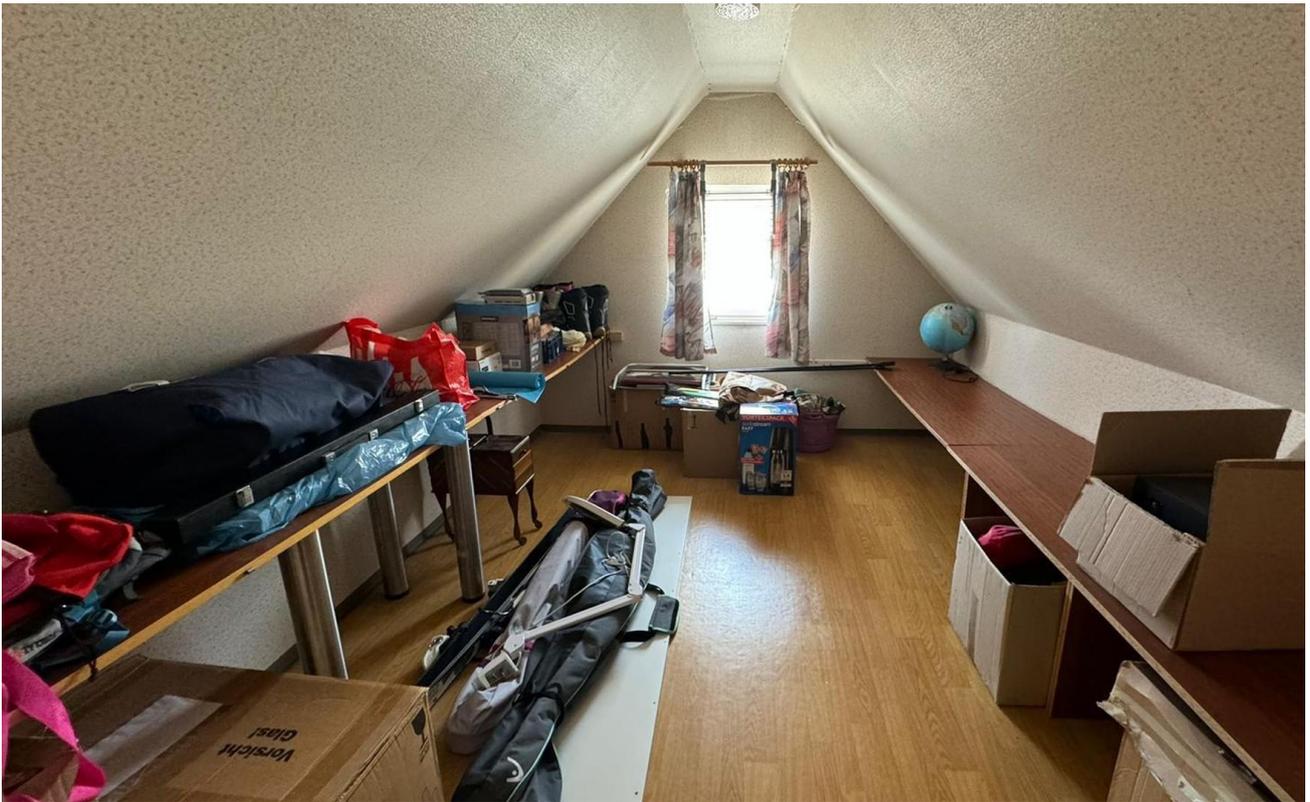


Garage



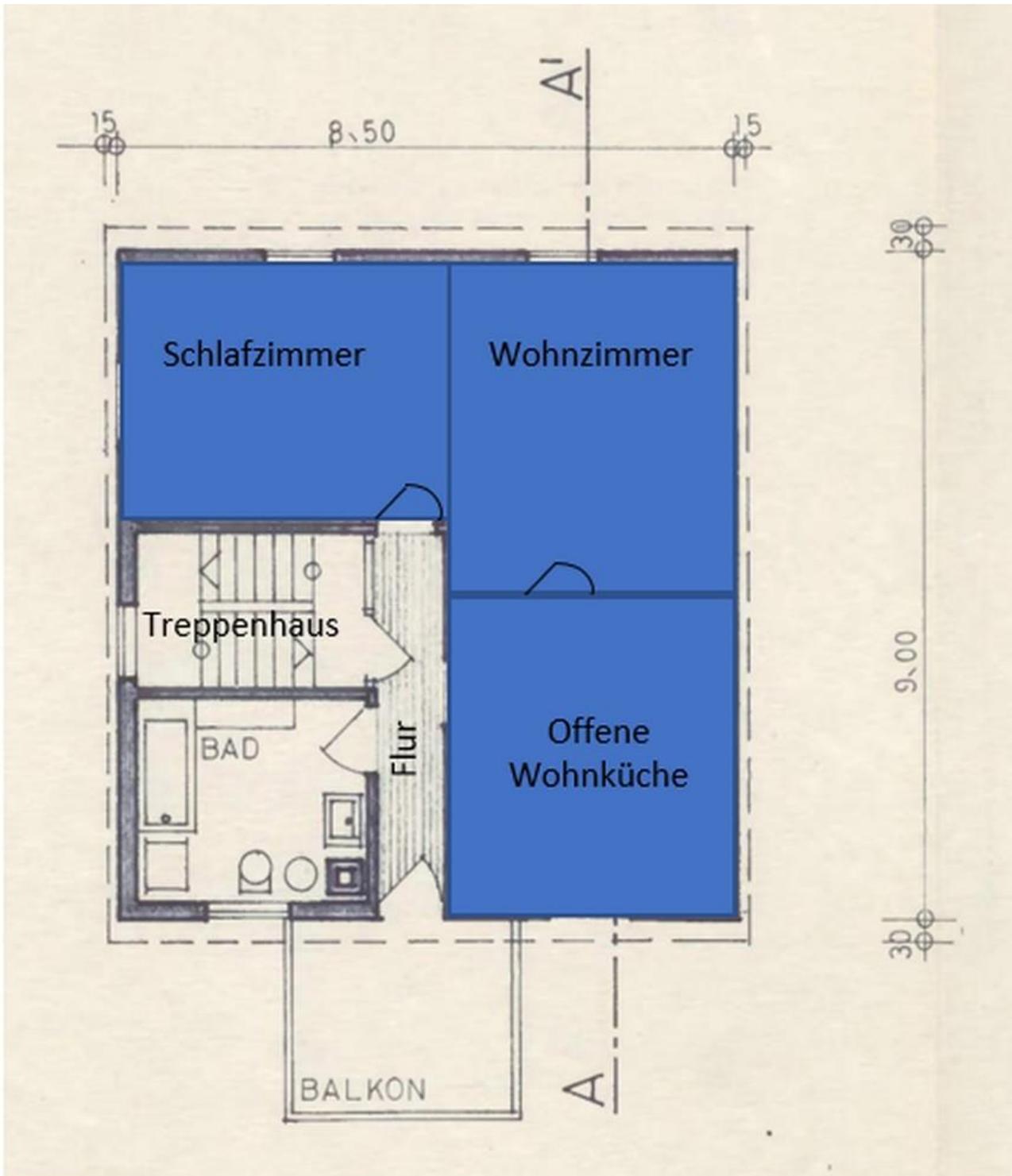
Dachboden

# Exposé - Galerie



Hobbyraum auf dem Dachboden

# Exposé - Grundrisse



 Im Zuge einer Kernsanierung im Jahre 2019 wurde die Raumaufteilung neu ausgerichtet

Grundriss