

# Exposé

## Einfamilienhaus in Aalen

### Älteres Siedlungshaus mit viel Potential



Objekt-Nr. **OM-319682**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **295.000 €**

Ansprechpartner:  
Hermann Wagner

73430 Aalen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	450,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein älteres Siedlungshaus in ruhiger und dennoch zentraler Lage in Aalen Pelzwasen.

Es verfügt über 6 Zimmer auf zwei Etagen, die als Wohn-, Eß- und Schlafzimmer genutzt werden. Warmwasseraufbereitung und Heizung werden ausschließlich elektrisch betrieben. Alle Räume sind im Stil der damaligen Zeit gestaltet. Das Bad ist gefliest und mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Separate Toiletten stehen auf beiden Etagen zur Verfügung. Das Haus sollte vor Bezug grundrenoviert werden.

Alle notwendigen Wohnelemente wie Heizung, Wasser, Abwasser, Elektrik sind voll funktionsfähig. Eine Garage ist in unmittelbarer Nähe zum Haus vorhanden.

Da das Haus im Moment noch bewohnt wird, können nicht alle Fotos gezeigt werden.

Energieausweis ist vorhanden.

## Ausstattung

Vor Bezug ist eine grundlegende Überarbeitung der Grundstruktur vorzunehmen.

Ggf. eignet sich das Objekt auch für einen Bauträger, der nur das Grundstück nutzen möchte.

### **Fußboden:**

Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Gäste-WC

## Lage

Der Pelzwasen ist ein gewachsener Teilort von Aalen und verfügt über eine zentrale Anbindung in die Kernstadt von Aalen.

Alle wichtigen Bereiche des öffentlichen Lebens sind fußläufig zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	372,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Zufahrt zu



Eingangsbereich von hinten mit

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Dachboden



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

