

# Exposé

## Einfamilienhaus in Aalen

**Exklusives, sehr gepflegtes EFH mit ELW in Top-Lage in Aalen-Wasseralfingen**



Objekt-Nr. **OM-322967**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **819.000 €**

Ansprechpartner:  
Jürgen Schön

73433 Aalen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2002	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	460,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	280,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 2002 erbaute Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung liegt in zentraler und verkehrsberuhigter Lage von Aalen-Wasseralfingen. In direkter Nachbarschaft befindet sich eine Grundschule, ein Kindergarten sowie ein Freibad.

Im Erdgeschoss gelangt man über den hellen und großzügigen Eingangsbereich in die Küche mit Speisekammer, das Wohn-/Esszimmer, das Arbeitszimmer sowie das Gäste-WC.

Die Küche mit separater Speisekammer ist zum Wohn-/Esszimmer hin geöffnet und mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet. Das Wohn-/Esszimmer ist sehr großzügig geschnitten und durch die großen Fensterfronten lichtdurchflutet. Vor ca. 10 Jahren wurde ein moderner Kachelofen eingebaut. Über das großzügige Arbeitszimmer gelangt man auf den Balkon von dem eine Treppe in den gepflegten Garten führt.

Das Erdgeschoss ist mit Fliesenbelag mit Fußbodenheizung und hochwertigen Einbauschränken ausgestattet.

Die Treppe mit Granitbelag führt in das Obergeschoss des Wohnhauses. Durch den großzügigen, hellen und offenen Flurbereich gelangt man zu den insgesamt 3 Kinderzimmern, dem separaten Kinderbad sowie dem Elternschlafzimmer mit Ankleidezimmer sowie angrenzendem Elternbad.

Die Kinderzimmer sind sehr hell, großzügig und mit Echtholzparkett ausgestattet. An einem der Kinderzimmer befindet sich ein Balkon zur Gartenseite.

Das moderne Kinderbad verfügt über eine große Dusche, WC, Waschbecken und Fenster. Das Badezimmer wurde in 2019 hochwertig saniert.

Der Elternbereich besteht aus dem Schlaf- sowie Ankleidezimmer und dem Elternbad. Schlaf- und Ankleidezimmer sind mit Echtholzparkett und hochwertigen Einbauschränken ausgestattet. Durch das Ankleidezimmer gelangt man in das Elternbad, welches mit einer großen Dusch, Waschtisch, WC und Bidet versehen ist. Durch ein großes Fenster ist das Elternbad sehr hell. Das Badezimmer wurde ebenfalls in 2019 hochwertig saniert. Eine Fußbodenheizung ist vorhanden.

In das vor wenigen Jahren als Studio ausgebaute Dachgeschoss gelangt man über die mit Granit belegte Treppe. Durch die beiden großen Rundgauben zur Nord- und Südseite und die Fenster zur Ost- und Westseite ist das Dachstudio sehr hell. Die offene Raumgestaltung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Im Dachgeschoss befindet sich zudem ein separates Badezimmer mit WC und Waschbecken. In diesem Raum ist auch die in 2019 erneuerte Gaszentralheizung untergebracht.

Das Dachgeschoss ist mit einer Sichtbalkenkonstruktion ausgestattet und vollständig isoliert.

Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert.

Die Kellerräume sind über eine Treppe vom Erdgeschoss zugänglich und bestehen aus einem Hobbyraum, einem Abstellraum, einer Werkstatt sowie einer Sauna mit Ruheraum, Dusche und WC.

Im Untergeschoss des Wohnhauses befindet sich zudem eine Zwei-Zimmer-Einliegerwohnung mit rd. 41m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung besteht aus einem Eingangsbereich mit Garderobe, einem Wohn-/Esszimmer mit Küche, einem Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC sowie einem separaten Schlafzimmer.

Die Wohnung ist über einen separaten Eingang zugänglich.

Im Außenbereich befindet sich eine großzügige Garage mit elektrisch angetriebenem Garagentor, Wallbox sowie Stellplätzen davor. Zusätzlich besteht an der Ostseite des Grundstücks ein weiterer gepflasterter KFZ-Stellplatz.

Das Wohngebäude sowie die Außenanlagen befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Es fällt KEINE Käuferprovision an !!

## Ausstattung

Das Wohnhaus hat eine sehr hochwertige Bauausstattung und verfügt über folgende Extras:

- Gaszentralheizung inkl. Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung (2019)
- 7,1 kW PV-Anlage inkl. Wallbox in der Garage (2022)
- Entkalkungsanlage
- Sauna mit WC/Dusche
- Zisterne für Außenwasseranschlüsse + WC-Spülung
- Hochwertige Einbauküche und diverse vom Schreiner eingepasste Einbaumöbel

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Die Stadt Aalen ist mit fast 70.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Regierungsbezirk Stuttgart und ist ca. 70 km östlich von der Baden-Württembergischen Landeshauptstadt und ca. 50 km nördlich von Ulm entfernt.

Die sehr gute Verkehrsanbindung wird durch den Bahnhof und ein umfangreiches öffentliches Nahverkehrsnetz gewährleistet. Die Autobahnauffahrt zur A7 ist nur wenige Kilometer entfernt.

Aalen ist Kreisstadt und bildet das Mittelzentrum der Region Ostwürttemberg. Neben dem Maschinenbau sind die Industriezweige Optik, Papier, Informatik und Textilien wichtige Träger der Wirtschaftsstruktur. Mit der Hochschule Aalen für Technik und Wirtschaft ist Aalen zudem Hochschulstadt.

Die Stadt bietet eine umfassende Schullandschaft, ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

Das gegenständliche Einfamilienwohnhaus liegt in Wasseralfingen, dem mit rd. 12.000 Einwohnern größten Stadtbezirk von Aalen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Gartenansicht

# Exposé - Galerie



Gartenlaube



Rundgaube

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur EG



# Exposé - Galerie



Flur / Treppe EG



Einbauküche EG

# Exposé - Galerie



Einbauküche EG



Wohn-/Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer EG



Wohn-/Esszimmer EG

# Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Treppe OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Elternbad OG

# Exposé - Galerie



Elternbad OG

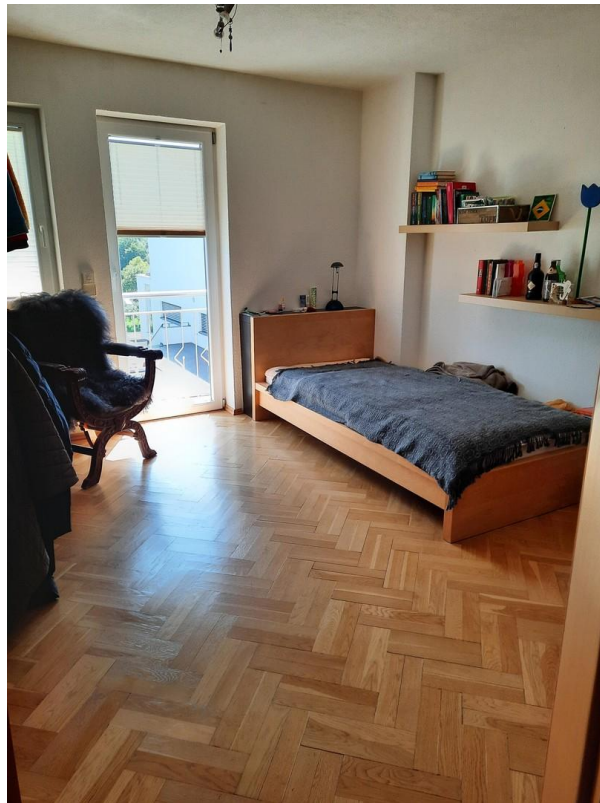


Kinderbad OG

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer



Kinderzimmer OG

# Exposé - Galerie



Balkon



Fernsicht



# Exposé - Galerie



Sicht in den Garten



Studiozimmer DG

# Exposé - Galerie



Studiozimmer DG



Studiozimmer DG

# Exposé - Galerie



Studiozimmer DG



Badezimmer mit Heizung DG



Zugang ELW

# Exposé - Galerie



Badezimmer ELW



Sauna



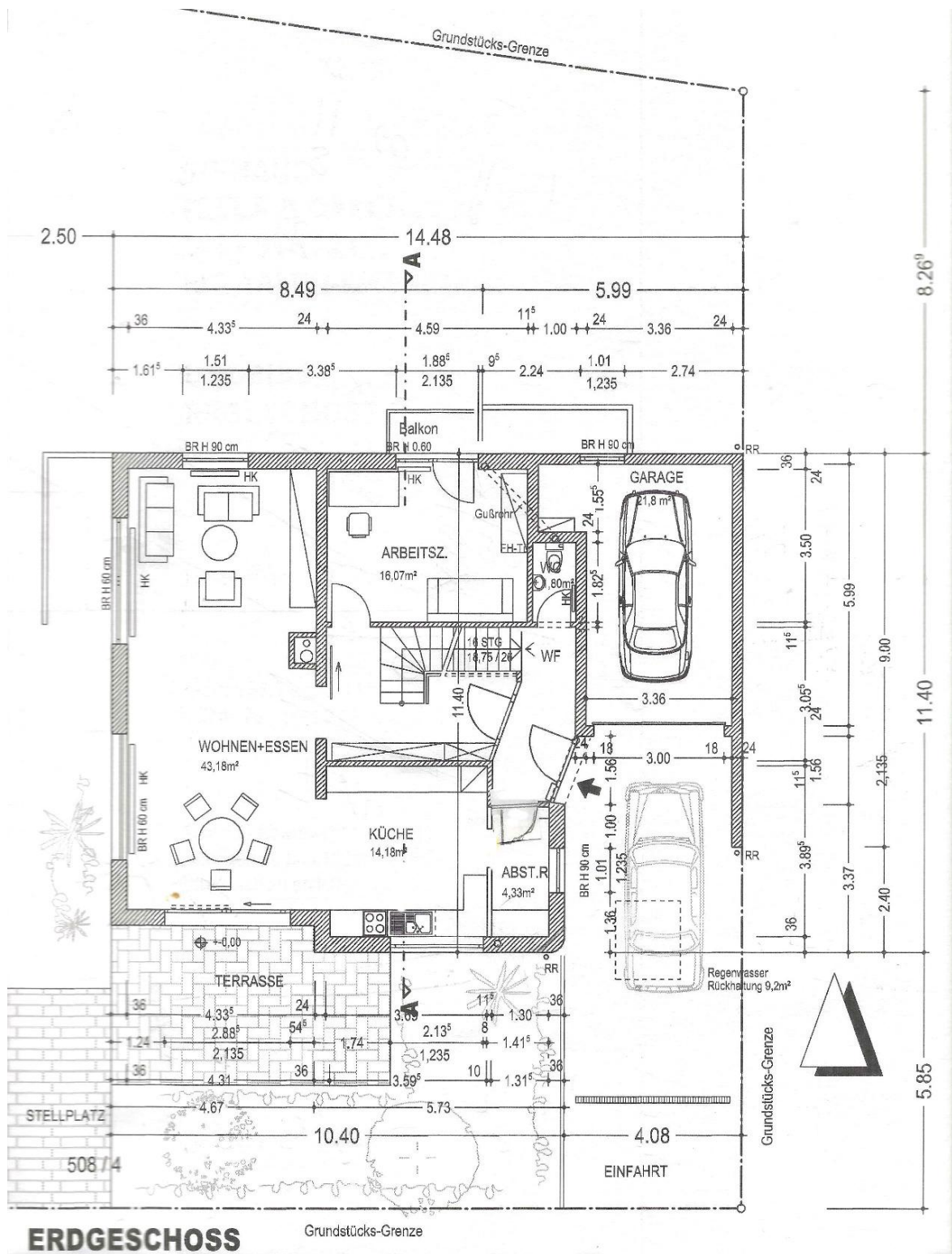
Sprechanlage/Türöffner

# Exposé - Galerie

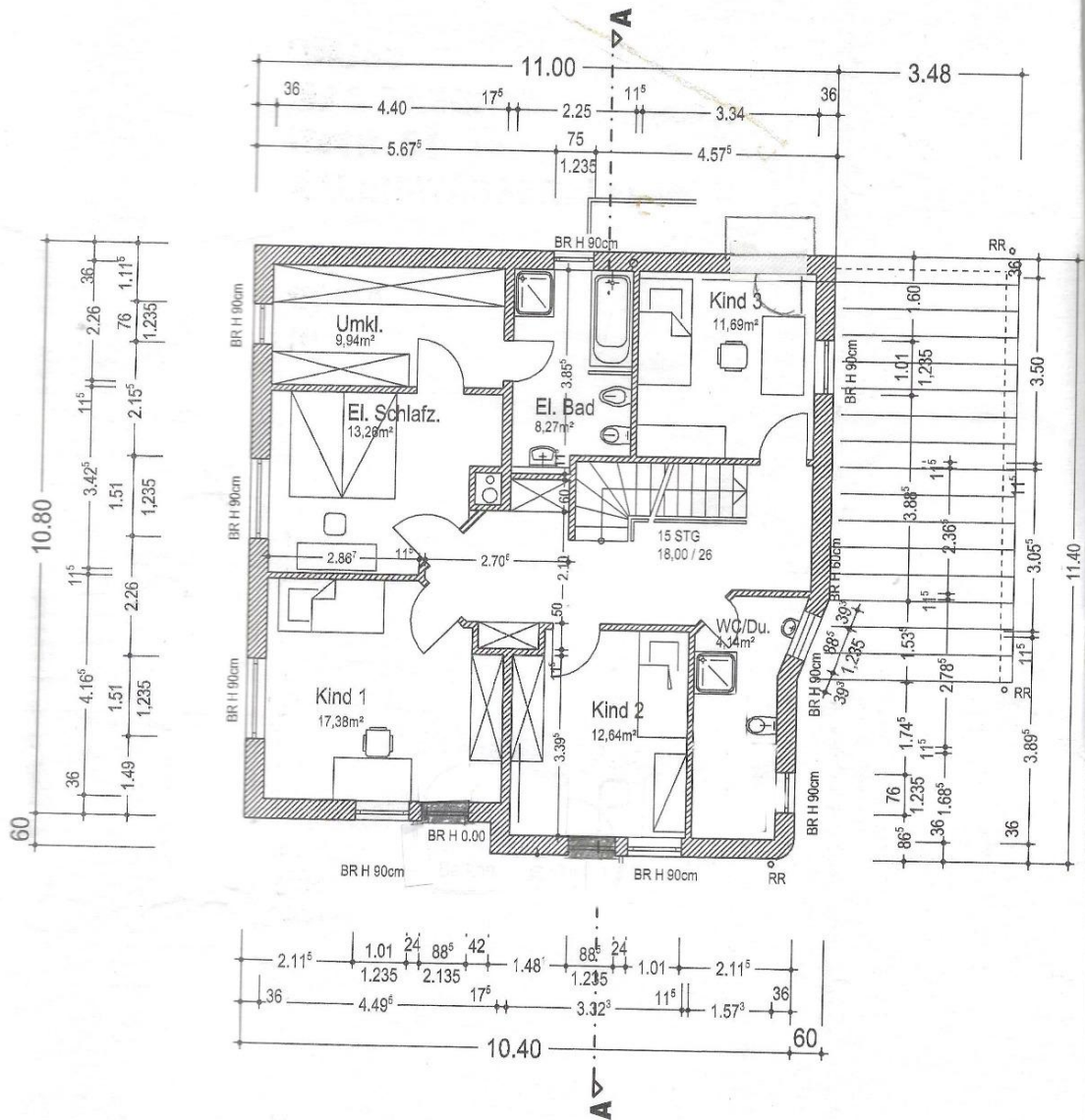


Wallbox Garage

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



**OBERGESCHOSS**

# Exposé - Grundrisse

