

Exposé

Dachgeschosswohnung in Aalen-Nesslau

freie 4 Zimmerwohnung im 2.OG in Aalen-Nesslau (VHB)



Objekt-Nr. **OM-325167**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **255.000 €**

Ansprechpartner:
Roland Benz
Telefon: 0176 92437576

73434 Aalen-Nesslau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	86,67 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	114 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Freie sofort beziehbare 4 Zimmerwohnung im 2.OG mit Garage in Aalen-

Nesslau

Zum Verkauf steht eine schöne DG- Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 86,67 m², die sich in einem 1982 erbauten Wohnhaus mit 6 Einheiten befindet. Der Zustand der Wohnung sowie des gesamten Wohngebäudes ist sehr gepflegt.

Die Raumaufteilung umfasst:

- ein geräumiges Wohn-/Esszimmer, mit gemütlicher Sitzgruppe sowie einen Essbereich
- ein gemütlicher teilweise überdachter Südbalkon der sich an das Wohnzimmer anschließt
- eine praktische Einbau-Küche von zweckmäßiger Größe
- ein Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett, einen geräumigen Kleiderschrank sowie kleinere Möbel.
- ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- ein separates WC
- ein Kinderzimmer
- ein Hauswirtschaftsraum (HWR) mit Anschluss für eine Waschmaschine und Trockner, (kann aber auch als Kinderzimmer verwendet werden)
- ein ausgebauter praktischer Spitzboden (kann ev. als Kinderzimmer verwendet werden)
- ein großer eigener Kellerraum mit 15 m² und großen eingebauten Regalen
- ein großer Gemeinschafts- Waschraum
- ein Fahrrad-Abstellraum
- eine eigene Garage

Zur Bodenbelagsausstattung der Wohnung gehören Parkett, Teppichboden und Fliesen die eine wohnliche Atmosphäre schaffen.

Die Lage im Dachgeschoss sorgt zusammen mit den großen Fenstern für lichtdurchflutete Räume.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Wohnung zu überzeugen..

Ausstattung

- Räume mit Parkett, Teppichboden, Fliesen, Rauputz und Tapeten
- alle Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung
- Rollläden teilweise elektrisch
- neue Markise
- eine eigene Etagenheizung/Erdgas Heiztherme 2 Jahre alt, Energieeffizienz: C 85 kWh/m²
- eine teilweise mit Möbeln eingerichtete Wohnung zum sofortigen Bezug (siehe Bilder)
- sehr gepflegter Zustand der Wohnung und des Wohngebäudes

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

sofort beziehbar

Lage

Diese Wohnung befindet sich in Aalen-Nesslau in einem sehr beliebten und ruhigen Wohngebiet von Aalen. Von hier aus erreichen Sie fußläufig Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgungseinrichtungen, Fußballplätze, Sport- und Reitanlage, Waldwege und Parkanlagen oder das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar.

Die Kreisstadt Aalen liegt zentral in Ostwürttemberg und ist sehr gut durch die B19, B29 und A7 an das überregionale Straßennetz angebunden.

Die ausgeprägte Infrastruktur und Freizeitangebote verschiedener Art machen Aalen sehr attraktiv und lebenswert.

Die umliegend ansässigen Firmen und die Fachhochschule machen den Wohnort attraktiv und lebenswert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

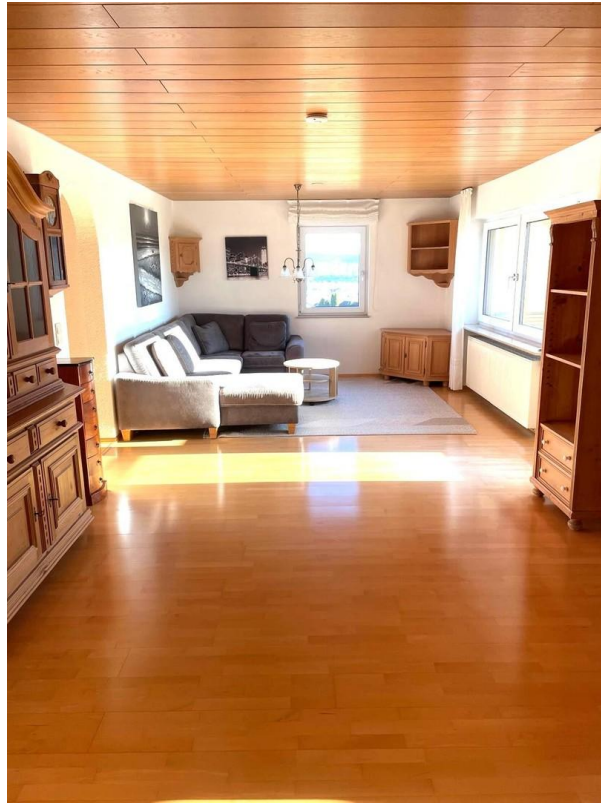


Exposé - Galerie



Eigene Garage

Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer



Wohn-Esszimmer,Blick v.Essecke

Exposé - Galerie



Essecke



Wohnzimmer Zugang Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse mit Markise

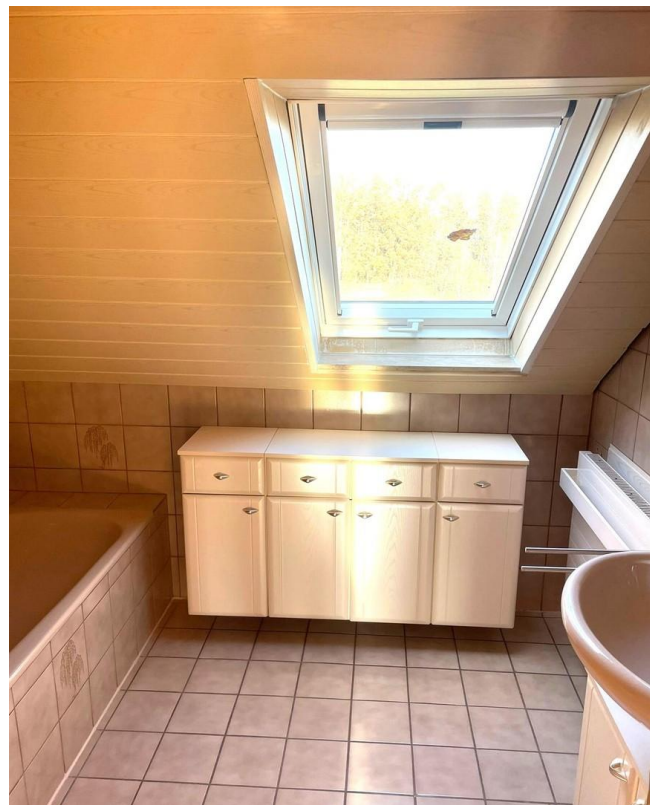


Küche mit Einbaumöbel

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche und Badewanne



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer Schrank

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum (ev.Kinder)



Hauswirtschaftsraum Anschlüsse

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie

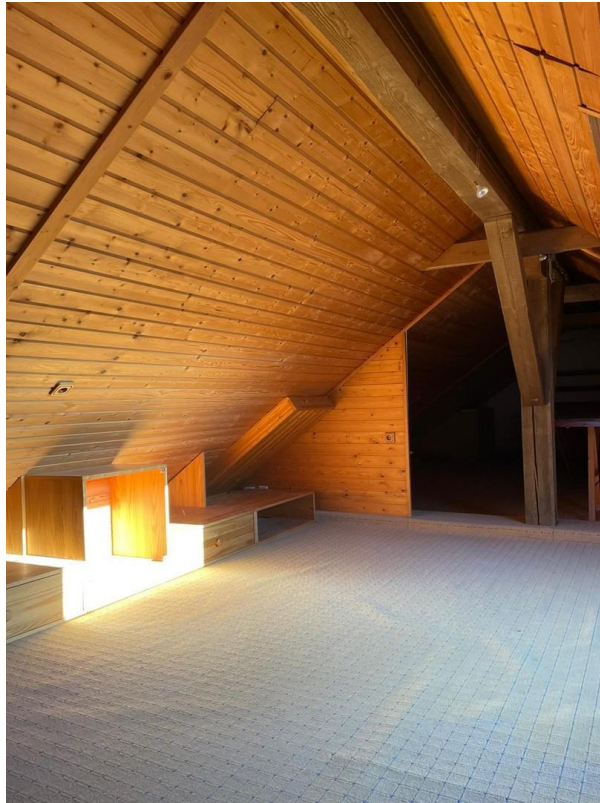


Flur

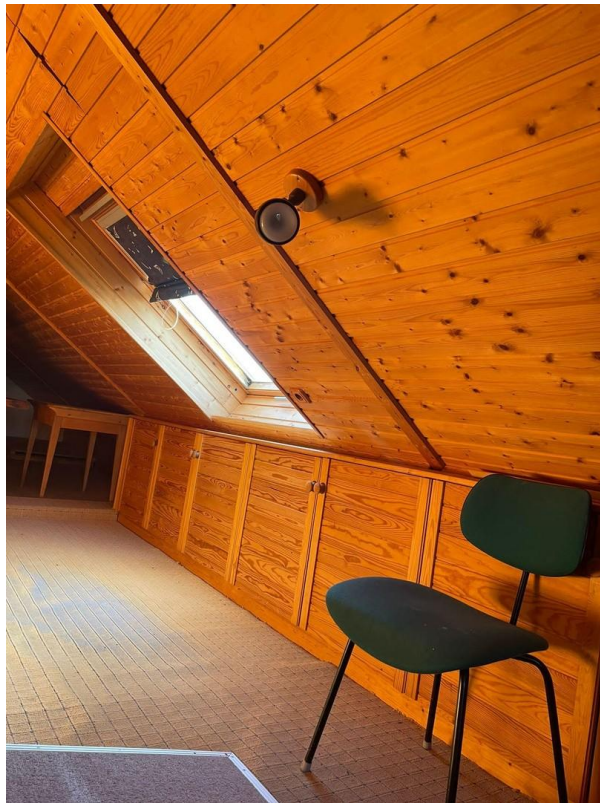


sep. WC

Exposé - Galerie

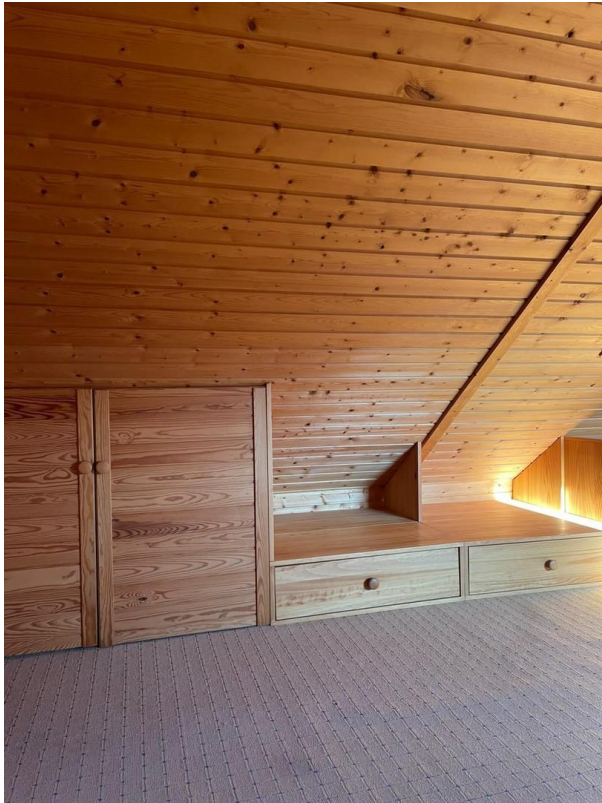


Zimmer im Spitzboden

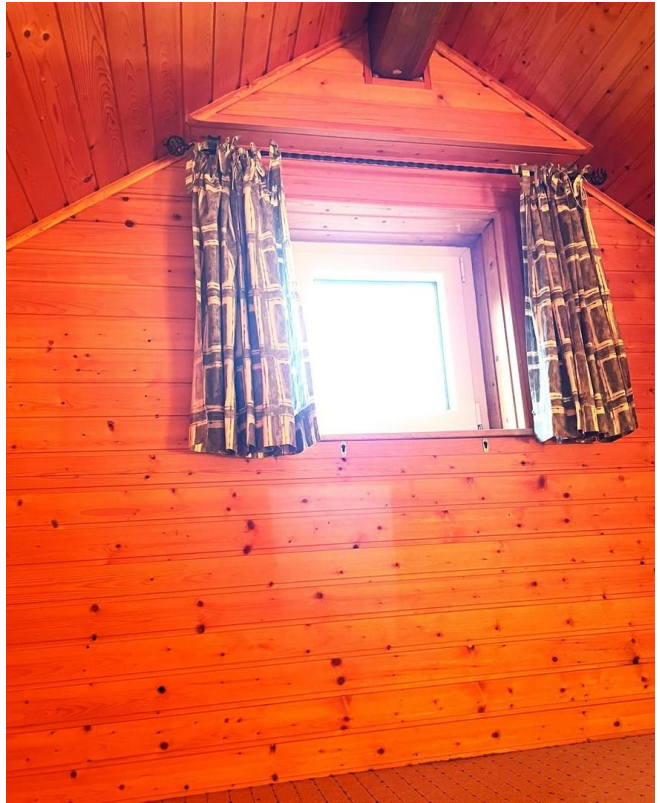


Zimmer im Spitzboden

Exposé - Galerie



Zimmer im Spitzboden



Fenster im Spitzboden



Kellerraum mit Regalen

Exposé - Grundrisse

