

2,5- Zimmer Wohnung

In Aalen/ Graulshof

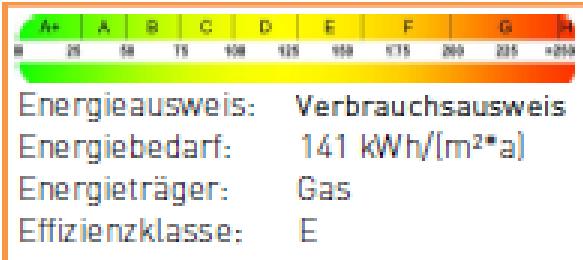


Kompakte Wohnung in bester Lage:

Schwellenfreier Zugang und Blick ins Grüne

- 2,5 Zimmer-Wohnung mit ca. 51m² Wohnfläche im Hochparterre
- Ebenerdiger, schwellenfreier Zugang
- Sehr gepflegter Zustand
- Kleiner Mehrfamilienhaus Baujahr 1995
- Überdachter Süd Balkon
- (Verkehrs-)ruhige Lage am Ende einer Sackgasse
- Kellerraum im Untergeschoss
- Kfz-Stellplatz am Gebäude
- Derzeit gut vermietet, Übernahme sofort möglich

Angebotspreis 175.000€ inkl. Stellplatz



Energieausweis: **Verbrauchsausweis**

Energieverbrauch: **141 kWh/(m²·a)**

Energieträger: **Gas**

Energieeffizienzklasse: **E**

Objektbeschreibung

Diese durchdacht geschnittene **2,5-Zimmer-Wohnung im Hochparterre** ist Teil eines kleinen Mehrfamilienhauses und bietet ein sehr angenehmes Wohngefühl mit viel Tageslicht in **ruhiger und gefragter Lage**.

Der **überdachte Südwest-Balkon** mit Blick ins Grüne in Richtung Taufbach schafft eine besondere Wohnatmosphäre.

Ob für **Singles oder Paare, Eigennutzer oder Pendler** – die Wohnung bietet alles, was man für komfortables Wohnen benötigt, und ist zugleich **sehr gut vermietbar**.

Ausstattung

- Helle Räume durch **größtenteils bodentiefe Verglasung**
- **Überdachter, straßenabgewandter Südwest-Balkon**
- **Schwellenfreier, ebenerdiger Zugang**
- **Separates WC**
- **Kellerraum** im Untergeschoß
- **Kfz-Stellplatz** vor dem Haus

Wohnung und Gebäude befinden sich in einem **baujahrestypischen, technisch einwandfreien und sehr gepflegten Zustand** und wurden laufend instand gehalten.

Sonstiges

- Wohnung ist **seit längerer Zeit gut vermietet**
- **Ideal als Kapitalanlage** mit geringem Verwaltungsaufwand
Angaben nach bestem Wissen. Flächenangaben sind ca.-Werte.

Lage

Die Wohnung befindet sich **östlich der Aalener Innenstadt im sehr gefragten Stadtteil Grauleshof.**

Die Zufahrtsstraße endet in einer **Sackgasse**, wodurch eine **sehr ruhige Wohnlage gewährleistet ist.**

Die Innenstadt liegt nur ca. **1,6 km entfernt** und ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Distanz vorhanden.

Für die **Naherholung** bieten das nahegelegene **Tannenwäldle** sowie angrenzende Wald- und Wiesenlandschaften mit zahlreichen Feld- und Wanderwegen einen hohen Freizeitwert.

Mehrere **Bushaltestellen** in der Nähe ermöglichen eine komfortable Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Berufspendler profitieren von der **guten Erreichbarkeit der B19, B29 sowie der A7** mit schnellen Verbindungen in alle Richtungen.

- Gebäudeansicht (Nordwest)



- Wohn-/Essbereich mit viel Tageslicht durch bodentiefe Fenster und Zugang zum Balkon



- Überdachter Südwest-Balkon mit Blick ins Grüne



- Schlafzimmer mit bodentiefer Verglasung



- Badezimmer in neutralem, zeitlosem Design

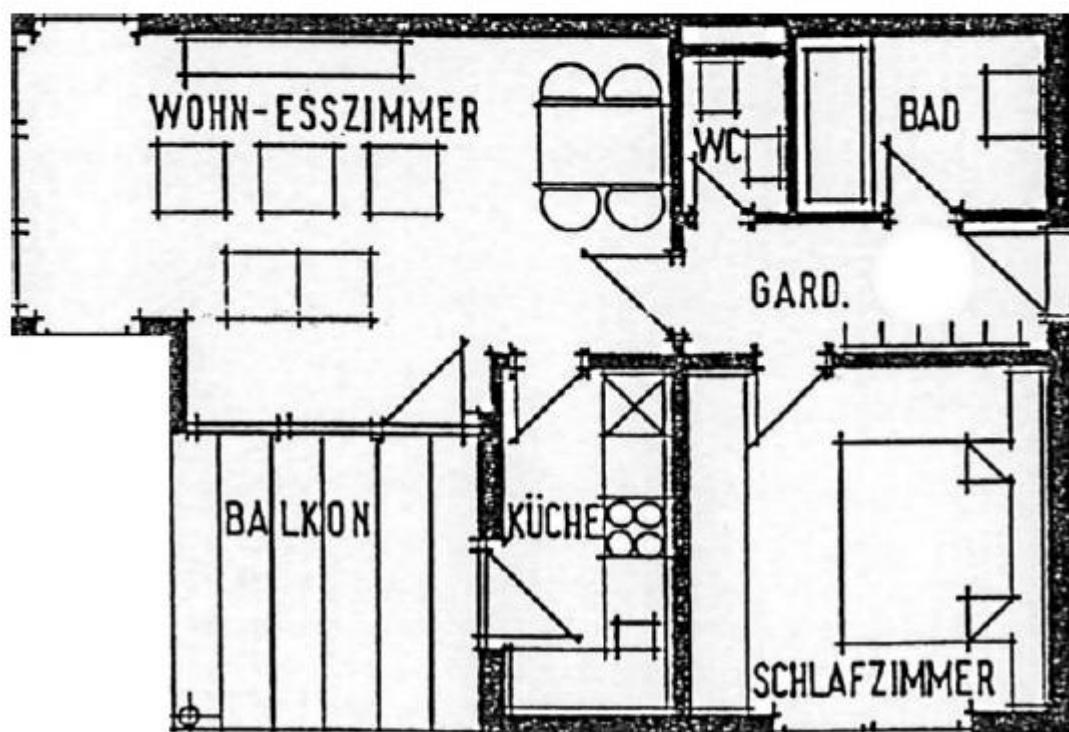
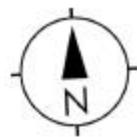


- Küche mit direktem Zugang zum Balkon

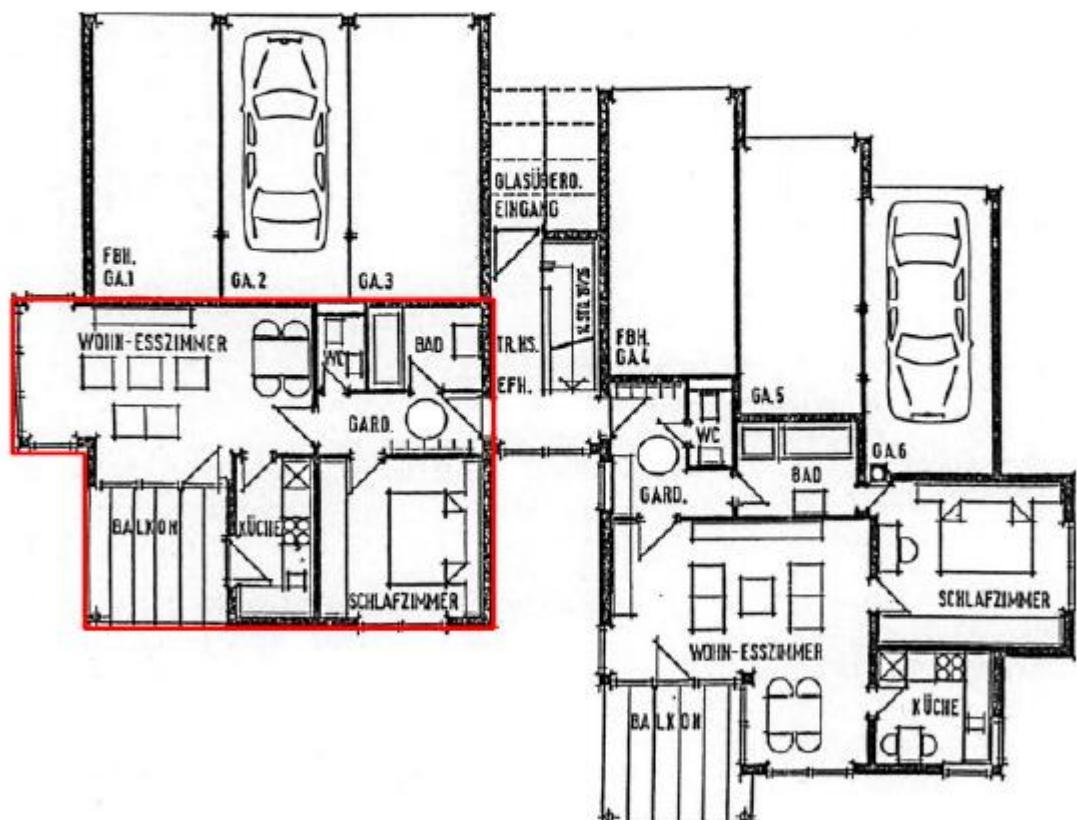
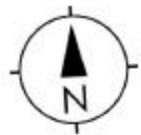


Grundriss Wohnung
Erdgeschoss/Hochparterre

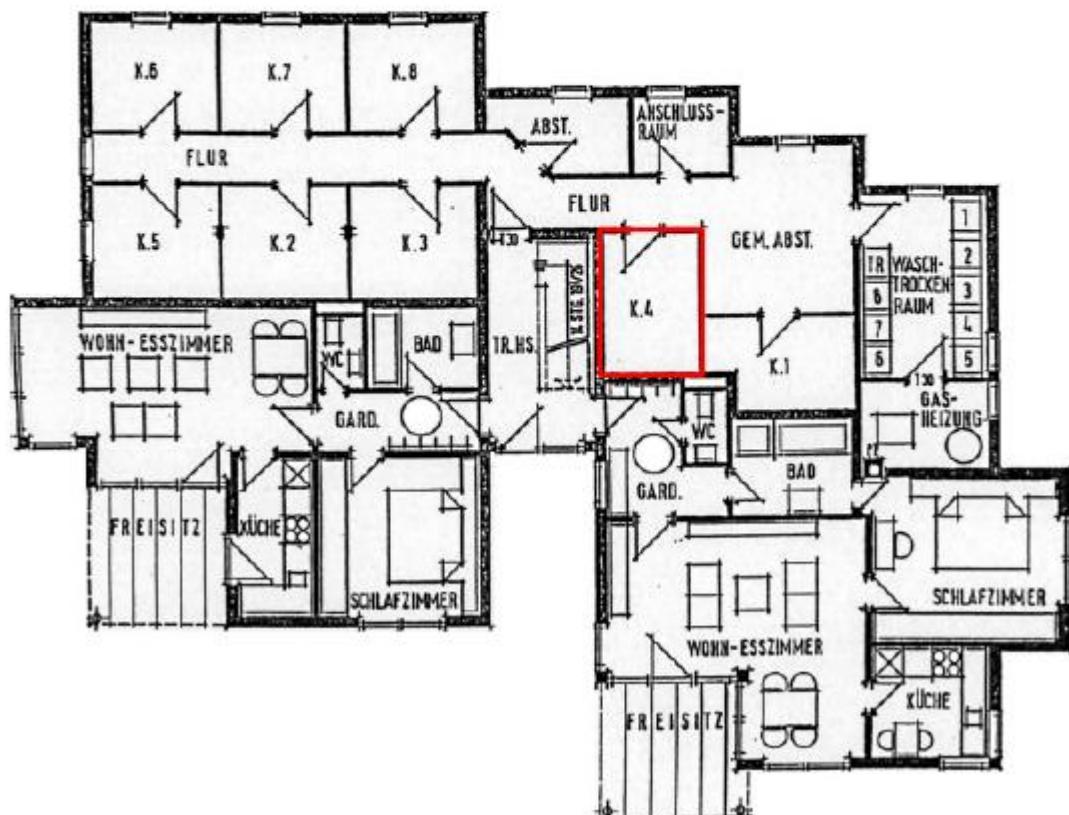
Wohnfläche gesamt 50,83 m²



Grundriss Eingangsgeschoss
Erdgeschoss



Grundriss Kellergeschoss
Untergeschoss



Stellplatzübersicht

Hofbereich

