

Lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung mit Loggia und Grünblick in Aalen-Hofherrnweiler



Eckdaten

Objektart: Wohnung

Adresse: Talweg 78, 73434 Aalen

Baujahr: 1971

Zimmerzahl: 3

Wohnfläche: 73 m²

Etage: 3. Obergeschoss (Dachgeschoss)

Kaufpreis: 229.900 € VB

**Objekteckdaten**

Objektart	Wohnung
Adresse	Talweg 78, 73434 Aalen
Baujahr	1971
Zimmerzahl	3
Kaufpreis	224.000€
Wohnfläche	73 m ²
Etage	3. Obergeschoss
Loggia	Ja
Stellplatz	Ja
Keller	Ja
Energieausweis	Endenergieverbrauch 123 kWh/(m ² ·a), Energieeffizienzklasse D, gemäß Energieausweis vom 20.11.2017, gültig bis 20.11.2027.
Küche	Einbauküche
Zustand	Neuwertig
Gesamtrücklage WEG	113.000€

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines hausmeisterbetreuten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten. Die freundliche Raumaufteilung bietet ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zur nach Osten ausgerichteten Loggia, die einen schönen Blick ins Grüne ermöglicht. Ergänzt wird der Wohnbereich durch ein Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer sowie ein Badezimmer mit Fenster. Im Untergeschoss steht der Wohnung ein Abstellraum zur Verfügung, zudem kann die Hausgemeinschaft einen gemeinschaftlichen Wäschetrockenraum nutzen.

Lage & Infrastruktur

Die Immobilie liegt in der beliebten Aalener Weststadt Hofherrnweiler, einer verkehrsberuhigten 30-km/h-Zone mit hervorragender Nahversorgung. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Gastronomie, Ärzte, Apotheken sowie herrliche Spazierwege befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Fachhochschule und der freitägliche Wochenmarkt in Unterrombach sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Meter vom Haus entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung in die Aalener Innenstadt. Mit dem PKW erreichen Sie die Innenstadt ebenfalls in wenigen Minuten.

Die Kreisstadt Aalen mit ca. 68.000 Einwohnern liegt eingebettet in eine landschaftlich reizvolle Umgebung am Rande der Ostalb. Ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot prägt die ehemalige Reichsstadt. Die Fachhochschule mit rund 6.000 Studierenden, die Limes-Thermen und das weitbekannte Besucherbergwerk sind nur einige herausragende Merkmale. Gute Verkehrsanbindungen bestehen durch die Nähe zur Autobahn A7 (Ulm-Würzburg) und zum Bahnhof mit direkten Zugverbindungen nach Stuttgart, Ulm und München.

Ausstattung & Details

- Heizung & Energie: Gas-Zentralheizung mit modernem Wärmeerzeuger aus dem Jahr 2021
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Bodenbeläge: Hochwertige Laminat- und Fliesenböden
- Badezimmer: Renoviertes Bad mit Fenster (Renovierung 2019), ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss
- Loggia: Nach Osten ausgerichtet mit Blick ins Grüne
- Sonstiges: Kabelanschluss für TV vorhanden, Hausmeisterbetreuung

Kosten

Hausgeld: Das monatliche Hausgeld beträgt 478 € inklusive Heiz- und Wasserkosten (gemäß Wirtschaftsplan 2025/2026). Darin enthalten sind die nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten in Höhe von monatlich rd. 264 € (davon sind 183 € Zufuhr zur Instandhaltungsrücklage).

Eckdaten

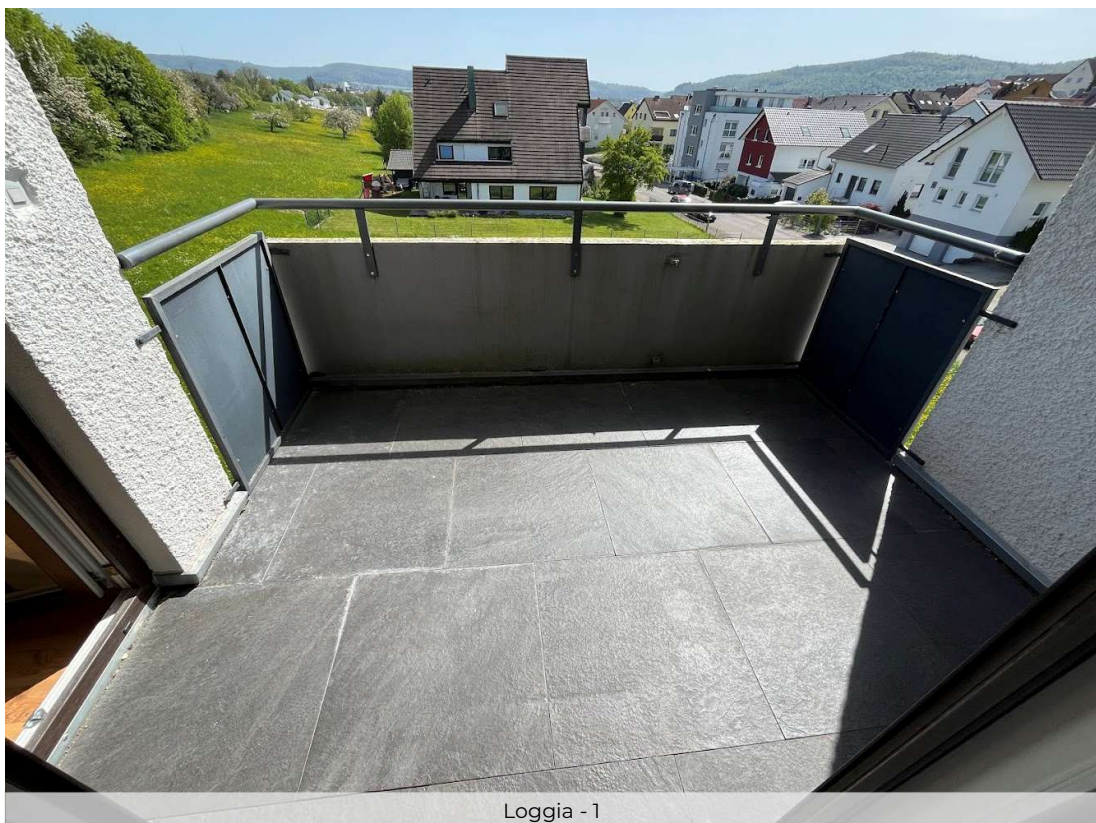
Wohnung

Hofherrnweiler

73 m² Wohnfläche



Wohnzimmer



Loggia - 1

Eckdaten

Wohnung

Hofherrnweiler

73 m² Wohnfläche



Loggia - 2



Schlafzimmer 1

Eckdaten

Wohnung

Hofherrnweiler

73 m² Wohnfläche



Schlafzimmer - 2



Küche - 1

Eckdaten

Wohnung

Hofherrnweiler

73 m² Wohnfläche



Küche - 2



Küche - 3

Eckdaten

Wohnung

Hofherrnweiler

73 m² Wohnfläche



Bad - 1



Bad - 2

Eckdaten

Wohnung

Hofherrnweiler

73 m² Wohnfläche



Kinderzimmer - 1



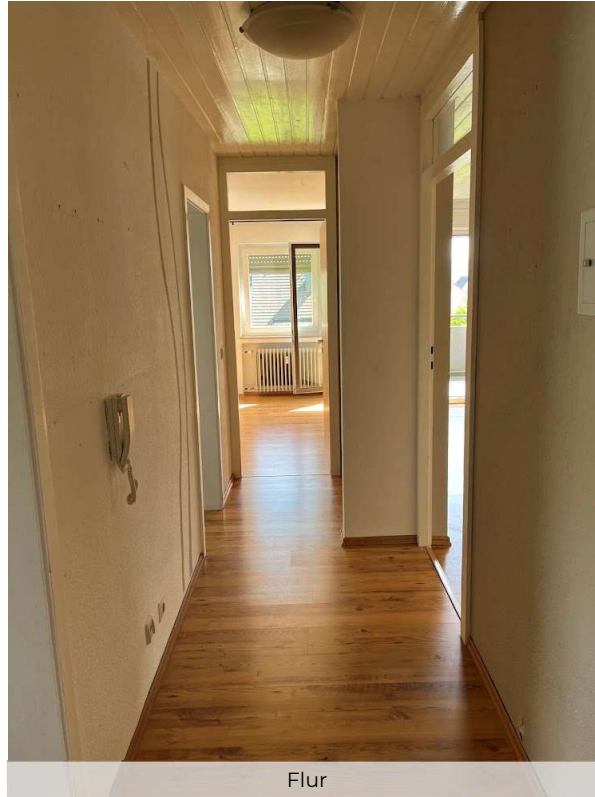
Kinderzimmer - 2

Eckdaten

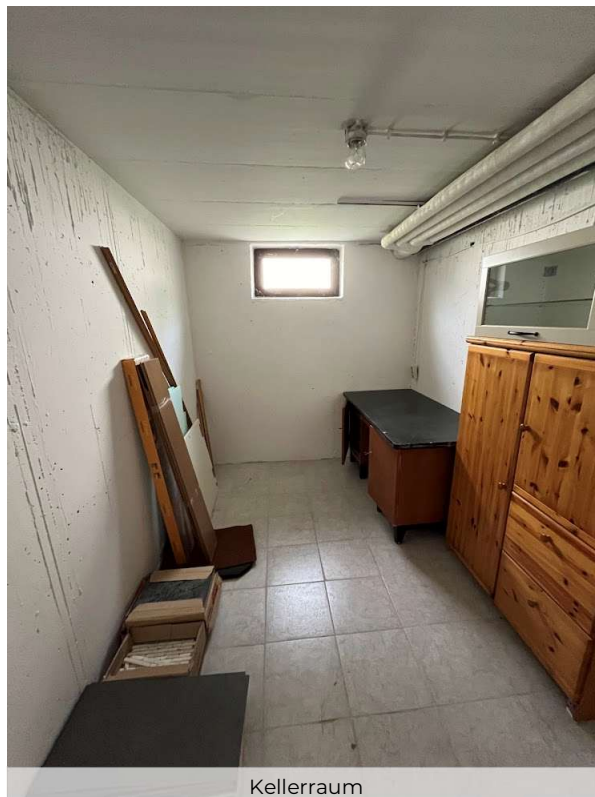
Wohnung

Hofherrnweiler

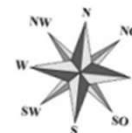
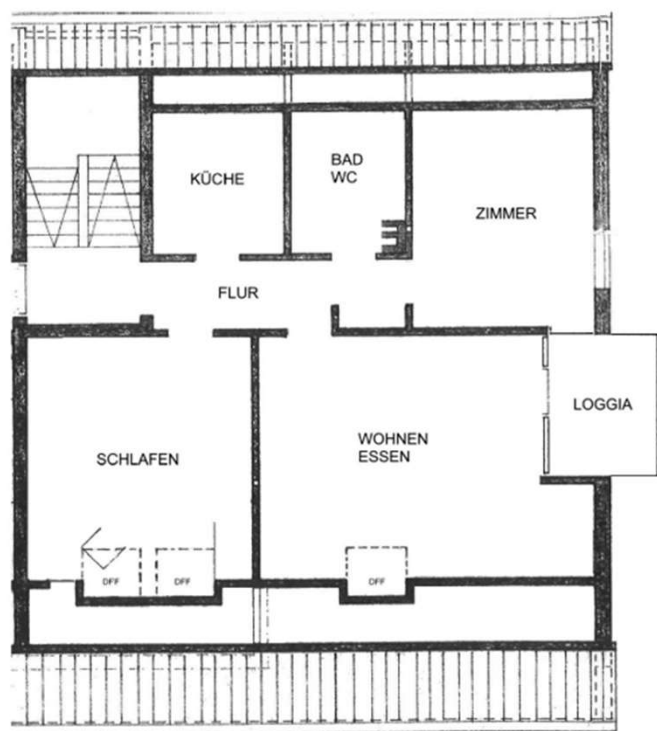
73 m² Wohnfläche



Flur



Kellerraum



Dachgeschoss Wohnung Nr. 5

Wohnen/Essen	25,63 m ²
Zimmer	12,31 m ²
Bad/WC	4,00 m ²
Küche	5,23 m ²
Flur	6,00 m ²
Schlafen	18,97 m ²
Loggia (anteilig ½)	3,14 m ²
Zwischensumme	75,28 m²
./. 3 % Putz	2,26 m²
Wohnfläche	73,02 m²*

*ca.-Wohnfläche aus Baugesuch

Abb. nicht maßstabsgerecht Grundriss - Wohnung

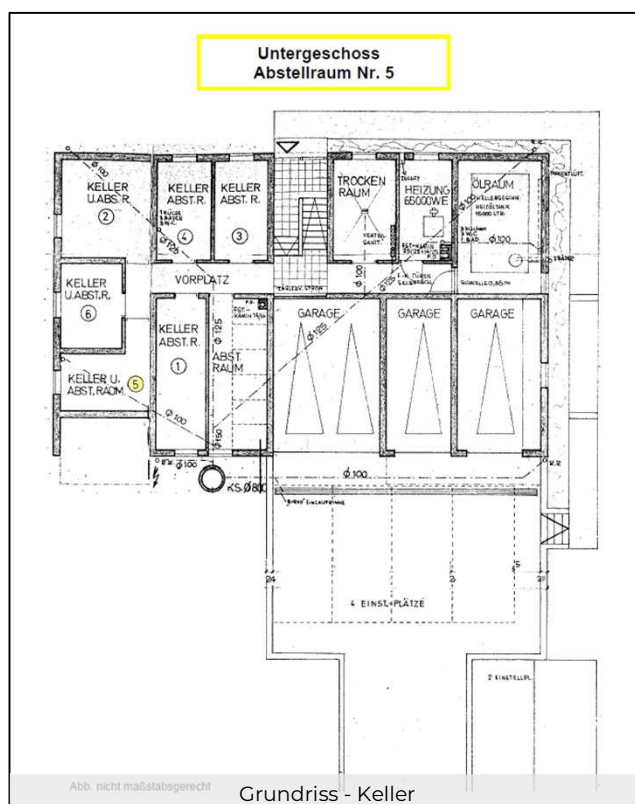


Abb. nicht maßstabsgerecht

Grundriss - Keller

Disclaimer / Haftungsausschluss

Diese Präsentation wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Alle enthaltenen Informationen dienen ausschließlich zu Informationszwecken und stellen keine verbindliche Zusicherung oder Beratung dar. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte wird keine Gewähr übernommen.

Urheberrecht: Alle Inhalte dieser Präsentation sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung oder jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechts bedürfen der schriftlichen Zustimmung. Verwendete Bilder und Grafiken unterliegen dem Urheberrecht der jeweiligen Rechteinhaber.

Vertraulichkeit: Diese Präsentation ist ausschließlich für den angegebenen Empfängerkreis bestimmt.

Haftung: Soweit gesetzlich zulässig, wird keine Haftung für eventuelle Schäden übernommen, die aus der Nutzung oder Nichtnutzung der bereitgestellten Informationen entstehen.

Wichtiger Hinweis: Disclaimer bieten laut Rechtsprechung keinen umfassenden Schutz und ihre Wirksamkeit ist begrenzt. Pauschale Haftungsausschlüsse werden oft als nicht ausreichend bewertet. Bei geschäftskritischen Präsentationen empfiehlt sich eine individuelle rechtliche Prüfung.