

OBJEKT	Ein wunderbarer Klassiker – 2-3 Familienhaus in Bestlage
LAGE	Aalen
BAUJAHR	1969
WOHNFLÄCHE	ca. 230 m²
NUTZFLÄCHE	ca. 93 m²
GRUNDSTÜCK	905 m²
KAUFPREIS	620.000,- €
AUFTEILUNG	UG 2 x Keller, Waschküche mit Dusche, Geräteraum mit Außentür, Heizung EG Diele, 2 x Kind, Schlafen, Küche-Wohnen-Essen, Abstellraum, Bad mit Tageslicht, sep. WC, Balkon Ca. 97 m² OG Diele, 2 x Kind, Schlafen, Küche-Wohnen-Essen, Abstellraum, Bad mit Tageslicht, sep. WC, Balkon Ca. 97 m² DG Wohnraum nicht beheizt, WC, Schlafen beheizt Ca. 36 m²
AUSSTATTUNG	Parkett, Holztüren, 2fache Kunststofffensterelemente (2013), Küchen, Sanitär älter, jedoch gepflegt. z.T. Vinylboden mit Trittschalldämmung, Teppichböden, Tapeten, im DG Holzdecken
HEIZUNG	ENERGIEBEDARF: 269,1 kWh/(m² a) Pelletheizung (Fa Fröling) von 2023, der Mercedes unter den Heizungen
INFORMATION ZUR LAGE	Herrlicher Ausblick auf die Stadt und die Kaiserberge. Das sehr gepflegte Haus steht in einer verkehrsrhigen Einbahnstraße, in gewachsenem Gebiet mit großen Grundstücken. RUHE und Erschließung in die Natur und in die Stadt sind nicht die einzigen Vorzüge. Aalen liegt im Osten von Baden-Württemberg, etwa 70 km von Stuttgart und 50 km nördlich von Ulm entfernt.

INFORMATION ZUM OBJEKT	Dieses ehrwürdige, lichte Mehrfamilienhaus mit Süd Westausrichtung, wurde von den Eigentümern immer renoviert, Balkongeländer, Fenster, Heizung, Fassade, Garten, Böden, Kamine etc. Beide Wohnungen sind vermietet. Der Dachausbau wurde als Gästebereich genutzt. Der große Garten ist unkompliziert angelegt. Eine Doppelgarage mit 2 Autostellplätzen davor, rundet das ansprechende Angebot ab.
HINWEIS	Wir bemühen uns alle Angaben im Exposé so vollständig wie möglich zu machen. Da wir jedoch auf die Informationen der Auftraggeber angewiesen sind, können wir keine Gewähr dafür übernehmen.
BESICHTIGUNG	Besichtigungen gerne nach vorheriger Terminabsprache mit Frau Keppler unter 07131-279 6420 oder 0171-7501947 Unser Angebot ist ausschließlich für die uns namentlich bekannten Interessenten bestimmt.
HONORAR	Bei Kauf berechnen wir dem Käufer das ortsübliche Nachweis- bzw. Vermittlungshonorar – zahlbar bei notarieller Beurkundung (4,165 % inkl. 19% ges. MwSt. aus dem Vertragswert).
HINWEIS	Wir sind auch für den Verkäufer als Nachweis- und Vermittlungsmakler bzw. Doppelmakler im Sinne des § 654 BGB gegen Honorar tätig.