

**immoness24.de**  
**3 Familienhaus, nahe**  
**Hochschule Aalen**

Objekt: 177 | 73434 Aalen / Hofherrweiler  
339.000,00 €



## Daten

Baujahr	1945
Befeuerung	Gas, Holz
Heizungsart	Etagenheizung, Ofenheizung
Etagenzahl	3
Balkon	Ja
Garten	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Küche	Einbauküche
Bad	Fenster, Wanne
Unterkellert	Ja
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	9

Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 490 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	3
vermietet	teilweise
ImmoNr	177
PLZ	73434
Ort	Aalen / Hofherrnweiler
Kaufpreis	339.000,00 €
Käuferprovision inkl. MwSt.	4,76 %
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

## Objektbeschreibung

1945 wurde diese DHH auf ca. 490 m<sup>2</sup> Grundstück erbaut. Das Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup>, aufgeteilt auf drei Wohnungen.

Die Wohnung im EG wurde 2016 komplett renoviert und verfügt über ca. 64m<sup>2</sup> die sich auf drei Zimmer aufteilen mit EBK, Badezimmer und ein separates WC.

Im OG finden Sie ebenfalls 3 Zimmer auf ca. 64 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit EBK, Badezimmer und ein separates WC. Der Holzofen im Wohnzimmer breitet eine gemütliche Atmosphäre.

Die Wohnung verfügt auch über einen kleinen Balkon.

Das OG und EG sind im Grundriss identisch.

Im DG finden Sie 3 Zimmer und ein Badezimmer auf ca. 53 m<sup>2</sup>. Das DG ist zum Teil renovierungsbedürftig.

Die Wohnung im EG wird mit Gas geheizt, das OG und DG mit einem Holzofen. Ein Gasanschluss ist im Haus vorhanden.

Das Gebäude ist voll unterkellert und hat einen Zugang vom Garten aus.

Die EG Wohnung ist derzeit vermietet.

Auf dem Grundstück wäre es möglich Stellplätze zu errichten.

## Ausstattung

- Bodenbeläge: Fliesen, Laminat
- OG und DG: Holzofen
- EG: Gasheizung
- EBK im EG und OG

## Sonstiges

Renovierungen:

- Elektrik neu
- Wasserleitungen neu
- Heizung neu

Energieausweis wird bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt.

## Lagebeschreibung

Eine Bushaltestelle befindet sich 50 m vom Haus entfernt.

Die Hochschule Aalen ist fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar.

In der näheren Umgebung gibt es verschiedene Einkaufsmöglichkeiten.

Aalen ist eine mittelgroße Stadt im Osten Baden-Württembergs, etwa 70 km östlich von Stuttgart und 50 km nördlich von Ulm. Sie liegt im Tal des oberen Kocher an dessen Austritt aus der östlichen Schwäbischen Alb, die sich südlich und östlich der Stadt erhebt, in der sogenannten Aalener Bucht. Nördlich der Stadt schließt sich die Landschaft der Ellwanger Berge an.



Blick in Wohnbereich



Wohnbereich (2)



Essbereich.



Küche (2)



Küche



Blick in Wohnbereich und Küche



Eingangsbereich-Flur

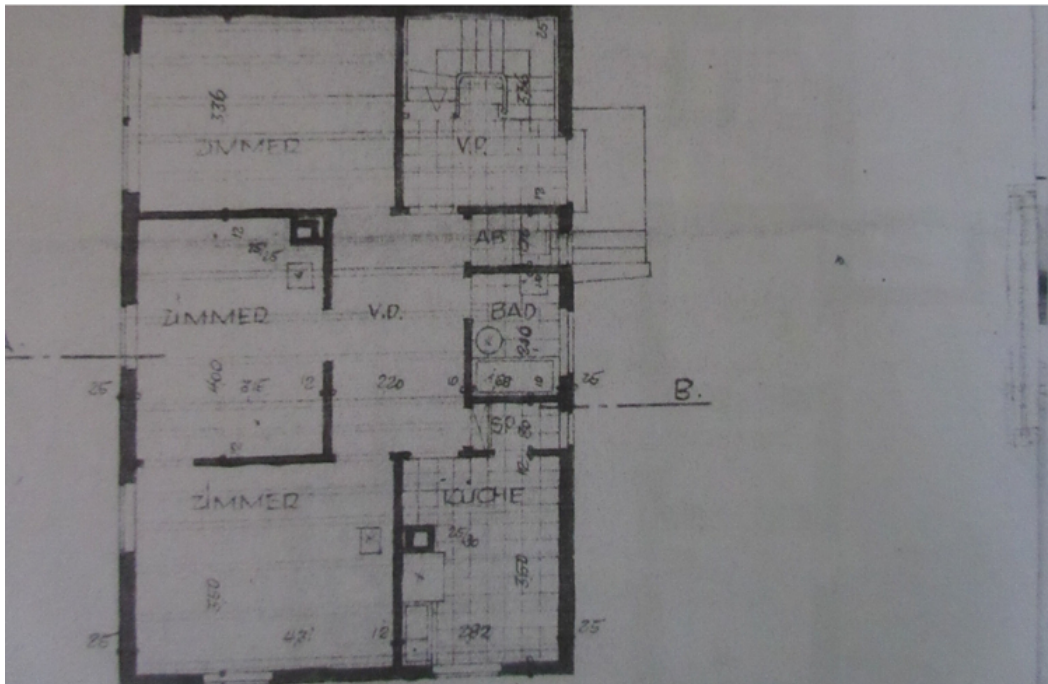


Badezimmer

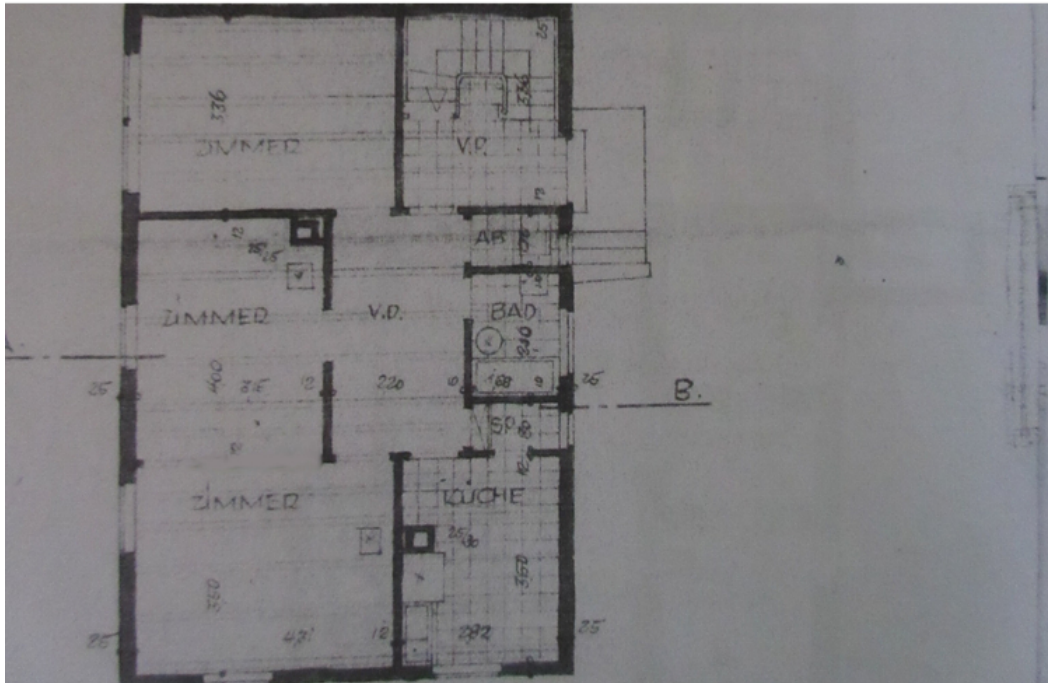


sep. WC

## Grundriss

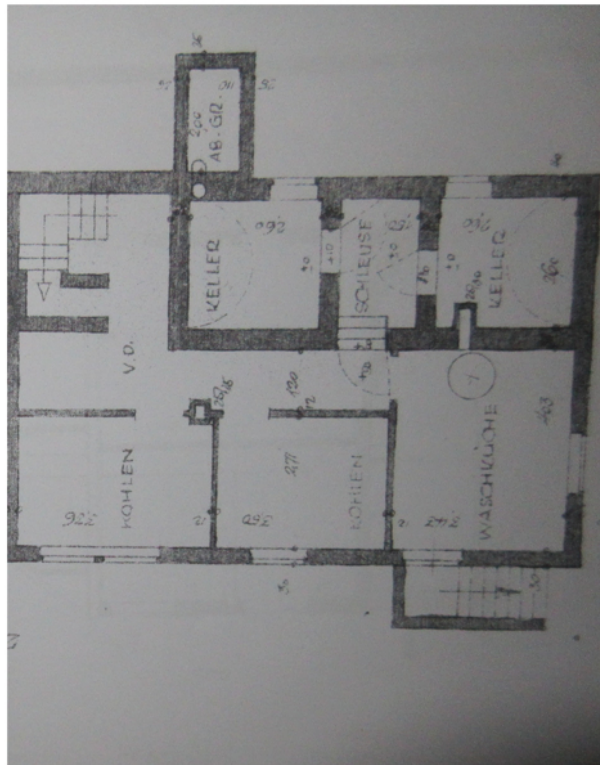


Grundriss EG



Grundriss OG





Grundriss Keller.

## Ihr Ansprechpartner

Herr Ralf Österreicher  
Ness GmbH  
Grünbach 13  
73072 Donzdorf

Telefon: 07162 - 9489136

E-Mail: [zentrale@immoness24.de](mailto:zentrale@immoness24.de)

Web: [immoness24.de](http://immoness24.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposé stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Bitte nehmen Sie Kontakt mit uns auf, wenn Sie weitere Fragen zur Immobilie haben oder einen unverbindlichen Besichtigungstermin vereinbaren möchten.

## WIDERRUFSBELEHRUNG

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns,

Ness GmbH

Grünbach 13

73072 Donzdorf

Telefon: 071629489136

zentrale@immoness24.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts.

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.