

Aalen

# Denkmalgeschütztes Geschäftshaus in Bestlage

Objektnummer: 24151003



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 380.000 EUR • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 55 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24151003 - 73430 Aalen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24151003 - 73430 Aalen

## Auf einen Blick

|               |                   |                       |                                                                           |
|---------------|-------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer  | 24151003          | Kaufpreis             | 380.000 EUR                                                               |
| Dachform      | Satteldach        | Haustyp               |                                                                           |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer        | 6                 |                       |                                                                           |
| Baujahr       | 1800              |                       |                                                                           |
|               |                   | Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                  |
|               |                   | Nutzfläche            | ca. 176 m²                                                                |

Objektnummer: 24151003 - 73430 Aalen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                |                |                                |
|-------------|----------------|----------------|--------------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | laut Gesetz nicht erforderlich |
| Befuerung   | Gas            |                |                                |

Objektnummer: 24151003 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151003 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151003 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151003 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151003 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151003 - 73430 Aalen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24151003 - 73430 Aalen

## Ein erster Eindruck

Denkmalgeschütztes Geschäftshaus in Bestlage Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um das Palmsche Haus - ein denkmalgeschütztes Geschäftshaus inmitten der Aalener Fußgängerzone. Es wurde durchgehend sehr gut unterhalten und gepflegt. Es gab 2 größere Umbauten. Die erhaltene Substanz zeigt sich mit auffallender Präsenz bereits im Vorbeigehen. Im Erdgeschoss befindet sich ein seit 2016 vermietetes Ladenlokal. Der Solenhofer Natursteinboden und die besondere Raumhöhe lassen es sehr extravagant und besonders erscheinen. Hinzu kommen zwei übereinander angeordnete Fensterfronten - Schaufenster und kleinere Kastendoppelfenster - sowie eine offenliegende Holzbalkendecke. Der Charm der vergangenen Zeit ist deutlich zu spüren. Die übrigen 3 Geschosse wurden als Bürofläche genutzt. Auch hier finden sich viele ursprüngliche Bauelemente wieder. Beispielhaft lassen sich die Zimmertüren, Wandvertäfelungen und der Dielenfußboden aufzählen. Die Gaszentralheizung ist im nicht ausgebauten Dachspitz untergebracht. Zusätzlicher Stauraum befindet sich im Kellergeschoss, auch eines der beiden WCs. und ein Waschbecken mit Warmwasserboiler. Die Räumlichkeiten des Kellergeschosses sind beheizt. Gerne geben wir Ihnen weitere Informationen zu diesem interessanten historischen Gebäude. Melden Sie sich bitte mittels des vollständig ausgefüllten Kontaktformulars und halten Sie für eine Besichtigung Ihre Allgemeine Finanzierungsbestätigung bereit.

Objektnummer: 24151003 - 73430 Aalen

## Ausstattung und Details

- unterkellert
- Strom 3adrig, getrennte Zähler für EG und übrige Geschosse
- Gaszentralheizung, Wärmemengenzähler
- Bruchsteinwände, Fachwerk, Biberschwanz-Doppeldeckung
- Schaufenster und Doppelkastenfenster (Holz)
- Solenhofer Naturstein, Holzdielen, Wandvertäfelung, Stuck
- Dachspitz nicht ausgebaut
- insgesamt 6 Räume
- 2 WCs, Teeküche, Einbauelemente

Objektnummer: 24151003 - 73430 Aalen

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in der Aalener Fußgängerzone. Aalen verfügt über eine vielfältig ausgeprägte Infrastruktur sowie eine historische und kulturelle Vielfalt. Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie Arztpraxen sind zahlreich vorhanden. Zusätzlich machen Kindergärten und Schulen unterschiedlicher Bildungsträger sowie eine Fachhochschule diese Gegend sehr lebenswert und attraktiv. Die Stadt selbst ist eine sehr interessante und wichtige Wirtschaftsregion, was auf die ansässigen innovativen und global agierenden Unternehmen zurückgeführt werden kann. Stuttgart oder Ulm sind zügig erreichbar. Das überregionale Straßennetz ist durch die A 7, B 19 und B 29 angegliedert. Ein Fernbahnhof steht alternativ zur Verfügung, ebenso der regionale und überregionale Busverkehr. Dies alles ist fußläufig in wenigen Metern erreichbar.

Objektnummer: 24151003 - 73430 Aalen

## Sonstige Angaben

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24151003 - 73430 Aalen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Zipper

---

Spitalstraße 12 Aalen  
E-Mail: [aalen@von-poll.com](mailto:aalen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)