

Schwäbisch Gmünd

# Helle 4-Zi.-ETW mit Balkon, Garten und Garage in zentraler Lage!

Property ID: 25403141



PURCHASE PRICE: 185.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25403141 - 73525 Schwäbisch Gmünd

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25403141 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## At a glance

Property ID	25403141	Purchase Price	185.000 EUR
Living Space	ca. 75 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1960	Modernisation / Refurbishment	2016
Type of parking	1 x Garage	Condition of property	Well-maintained
		Construction method	Solid
		Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25403141 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	141.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	29.12.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 25403141 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## The property



Property ID: 25403141 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## The property



Property ID: 25403141 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## The property



Property ID: 25403141 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## The property





Property ID: 25403141 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## The property



Property ID: 25403141 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## The property



Property ID: 25403141 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## The property



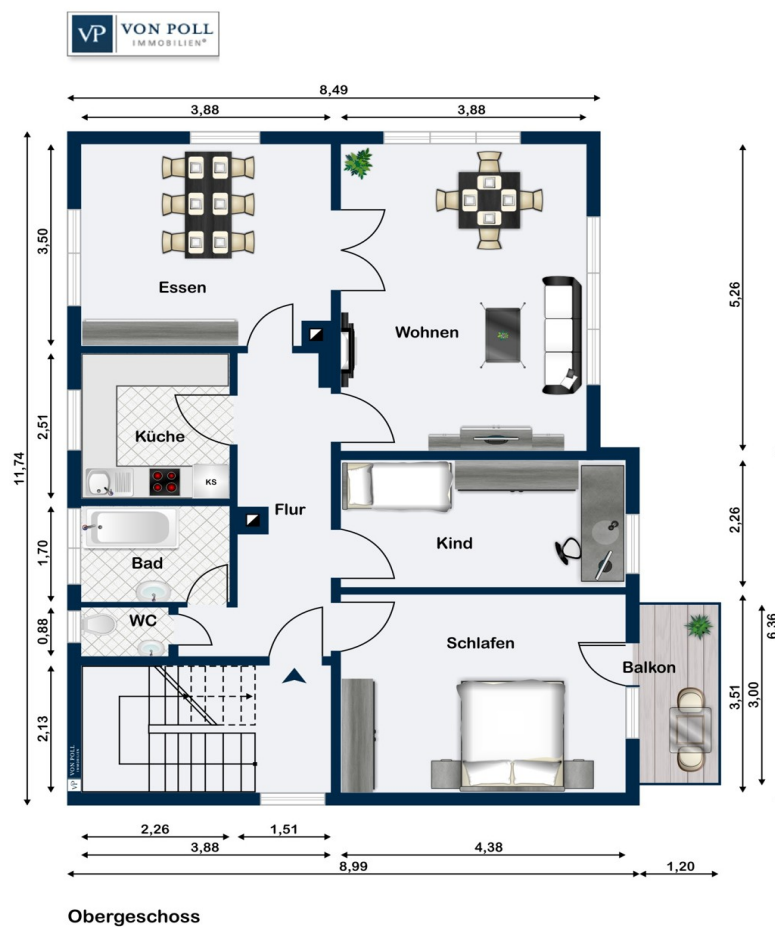
Property ID: 25403141 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## The property



Property ID: 25403141 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Floor plans



Obergeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25403141 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## A first impression

Diese gepflegte Eigentumswohnung aus dem Baujahr 1960 bietet auf ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit insgesamt vier Zimmern, darunter zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer sowie ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer. Die Etagenwohnung befindet sich in einem Dreiparteienhaus und überzeugt durch eine funktionale Gestaltung sowie eine gute Nutzung der vorhandenen Fläche. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen zentralen Flur, von dem aus alle Räume zugänglich sind. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft und einen Essbereich. Die angrenzende Küche ist praktisch geschnitten und ermöglicht eine effiziente Nutzung des vorhandenen Platzes. Zwei Schlafzimmer bieten ausreichend Rückzugsmöglichkeiten, während ein weiteres Zimmer flexibel als Kinder-, Arbeits-, oder Gästezimmer genutzt werden kann. Die Etagenwohnung bietet überdies noch ein Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken sowie ein separates WC mit Handwaschbecken. Die in der Wohnung vorhandene Ofenheizung sowie die Nachtspeicherheizung sorgen für eine angemessene Temperierung. Diese Heizlösung ermöglicht eine individuelle Regulierung der Wärme je nach Bedarf. Ein Highlight der Wohnung ist der vorhandene Balkon, der zusätzlichen Raum im Freien bietet und sich ideal für entspannte Stunden eignet. Überdies umfasst das Angebot noch einen geräumigen Kellerraum, einen Garagenstellplatz sowie einen Gartenanteil hinter dem Haus. Die Etagenwohnung befindet sich in einem allgemein gepflegten Zustand und bietet eine Ausstattung in normaler Qualität. Durch die erfolgten Modernisierungsmaßnahmen, welche den Austausch der Fenster im Jahr 2016 sowie die Dachsanierung für rund 50.000 € im Jahr 2021 umfassten, wurden wesentliche Elemente der Immobilie aktualisiert, sodass die Wohnung weiterhin in gutem Zustand genutzt werden kann. Der aktuelle Mieter wohnt bereits seit 2009 in dieser Wohnung und würde gerne das Mietverhältnis aufrechterhalten. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung. \* Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, aktuelle Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können! Herzlichen Dank! \*

Property ID: 25403141 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## All about the location

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich etwas zurückgesetzt von einer Zufahrtstraße in die Stadtmitte von Schwäbisch Gmünd, welche in nur 10 Minuten auch zu Fuß erreichbar ist. In nur 200 Meter Entfernung zur Immobilie befinden sich die Bushaltestellen sowohl in die Innenstadt wie auch stadtauswärts. Gegenüber liegt der Universitätspark mit dem städtischen Kindergarten Regenbogenland sowie dem Landesgymnasium für Hochbegabte mit Internat und Kompetenzzentrum. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie eine Bäckerei, zwei namhafte Discounter, ein Getränkemarkt sowie ein großer Baumarkt. Die Kreis- und Hochschulstadt Schwäbisch Gmünd mit über 60.000 Einwohnern, ist die nach der Bevölkerungsgröße, zweitgrößte Stadt des Ostalbkreises. Schwäbisch Gmünd bietet neben einer vollständigen Nahversorgung und einer außerordentlich guten Infrastruktur auch unzählige Einkaufsmöglichkeiten inklusive eines direkten Anschlusses an die Bundesstraße 29 sowie gute Bahnverbindungen Richtung Schorndorf/Stuttgart und Aalen/Ellwangen.

Property ID: 25403141 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 141.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.



Property ID: 25403141 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jochen Wischnewski

---

Hintere Schmiedgasse 23 Schwäbisch Gmünd

E-Mail: [schwaebisch.gmuend@von-poll.com](mailto:schwaebisch.gmuend@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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