

Abtsgmünd / Pommertsweiler

# Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garten in ruhiger Lage!

????????? ??????????: 24403195



???? ??????: 399.000 EUR • ??????????: ca. 174 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 516 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24403195 - 73453 Abtsgmünd / Pommertsweiler

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24403195 - 73453 Abtsgmünd / Pommertsweiler

?? ??? ???????

???????? ??????????	24403195	????? ???????	399.000 EUR
?????????????	ca. 174 m <sup>2</sup>	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
??????????	7		
????????????? ???	2		
?????????????		????? ????????????????	2019
?????????????	2	??????????	???????
????? ???????????????	1967/1970	?????????????????	
?????? ???????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	?????????	??????, ?????????????????? ?????????, ???????????

???????? ??????????: 24403195 - 73453 Abtsgmünd / Pommertsweiler

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	????? ??????? ??????	???????? ???????	148.70 kWh/m²a
??????????????	23.10.2030	???????????	
??????????????????		???????????	E
?????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	



??????? ????????: 24403195 - 73453 Abtsgmünd / Pommertsweiler

?? ????????





??????? ???????: 24403195 - 73453 Abtsgmünd / Pommertsweiler

?? ????????



??????? ????????: 24403195 - 73453 Abtsgmünd / Pommertsweiler

?? ????????





??????? ???????: 24403195 - 73453 Abtsgmünd / Pommertsweiler

?? ????????



??????? ???????: 24403195 - 73453 Abtsgmünd / Pommertsweiler

?? ????????





??????? ????????: 24403195 - 73453 Abtsgmünd / Pommertsweiler

?? ????????



??????? ???????: 24403195 - 73453 Abtsgmünd / Pommertsweiler

?? ????????





??????? ????????: 24403195 - 73453 Abtsgmünd / Pommertsweiler

?? ????????





??????? ????????: 24403195 - 73453 Abtsgmünd / Pommertsweiler

?? ????????



???????? ??????????: 24403195 - 73453 Abtsgmünd / Pommertsweiler

?? ?????????





??????? ????????: 24403195 - 73453 Abtsgmünd / Pommertsweiler

?? ????????



??????? ????????: 24403195 - 73453 Abtsgmünd / Pommertsweiler

?? ????????





??????? ???????: 24403195 - 73453 Abtsgmünd / Pommertsweiler

?? ????????



??????? ????????: 24403195 - 73453 Abtsgmünd / Pommertsweiler

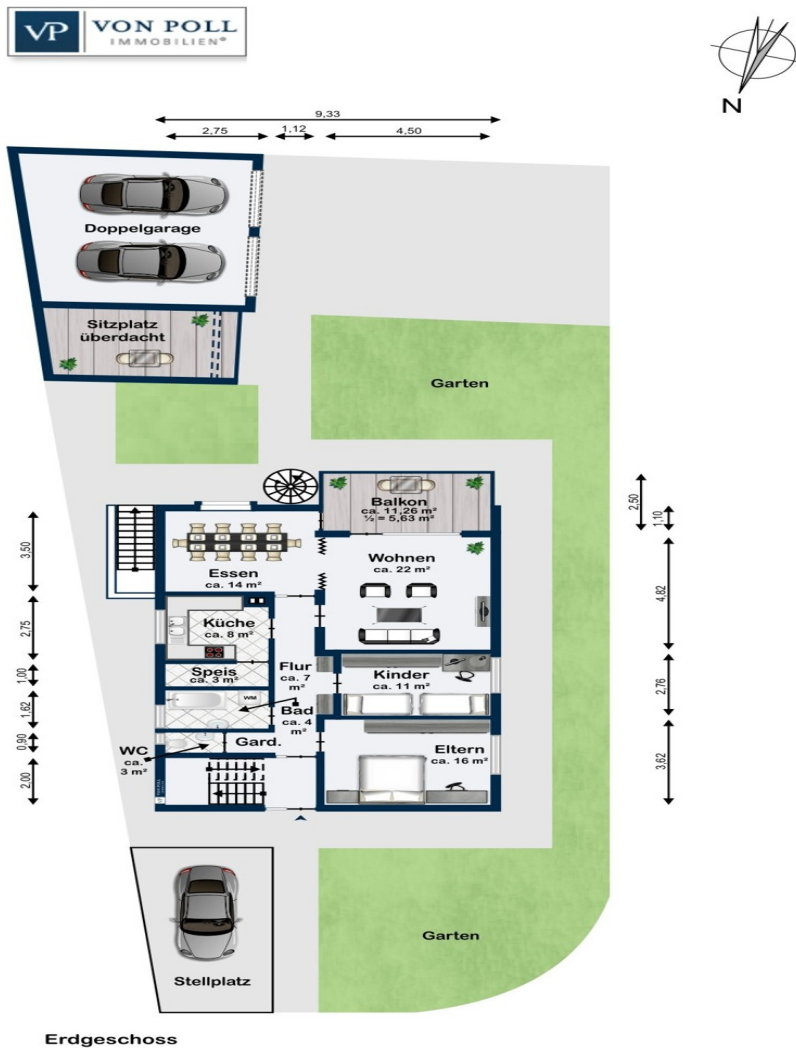
?? ????????

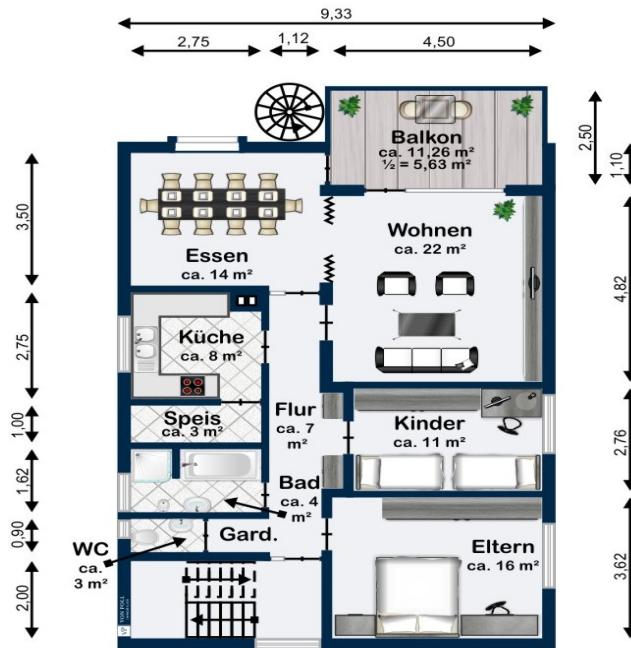




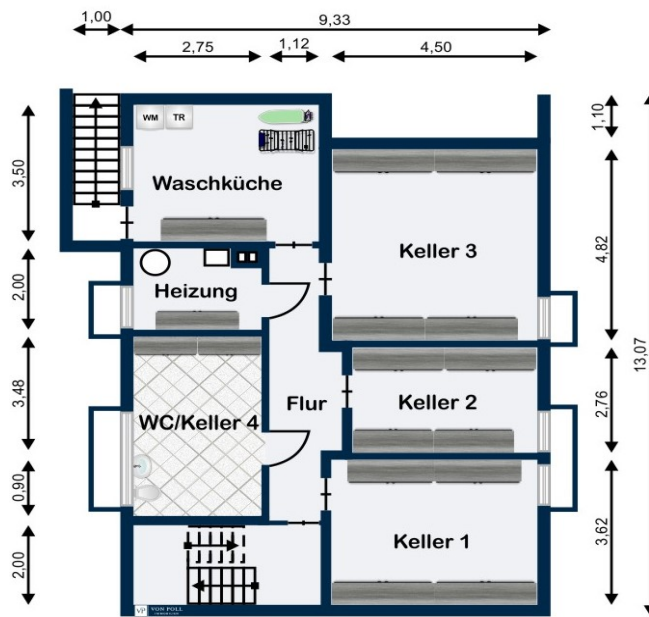
??????? ????????: 24403195 - 73453 Abtsgmünd / Pommertsweiler

???????





Obergeschoss



Untergeschoss

???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.

??????? ???????: 24403195 - 73453 Abtsgmünd / Pommertsweiler

??? ?????? ???????????

Wir freuen uns, Ihnen im Alleinauftrag dieses großzügige und vielseitig nutzbare Zweifamilienhaus in ruhiger Lage von Abtsgmünd / Pommertsweiler präsentieren zu dürfen. Die Immobilie mit Fertigstellungs- und Bezugsjahr 1970 beeindruckt mit einer Wohnfläche von ca. 174 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss (EG) und Obergeschoss (OG). Sie bietet überdies im bereits ausgebauten Dachgeschoss (DG) zusätzliche Quadratmeter wohnwirtschaftlich ausgebauter Nutzfläche. Somit ist diese Immobilie ideal für eine kinderreiche Familie oder als Mehrgenerationenhaus, aber auch für schlaue Rechner, da die Mieteinnahmen im EG die monatliche Kreditrate senken. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 516 m<sup>2</sup> und bietet viel Grün ums Haus. Im Jahr 2019 wurde eine neue Heizungsanlage eingebaut, vor ca. 10 Jahren neue Dachfenster und im Jahr 2000 wurden alle sonstigen Fenster sowie die Hauseingangstüranlage erneuert. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und weist keinen Sanierungsstau auf. Da sich das Objekt zudem am Ortsrand befindet, ist die Lage ein Traum für jeden Hundebesitzer. Die Eigentümer haben sich damals aufgrund der erhöhten Aussicht und der Tatsache, dass ihre Kinder im darüberliegenden ausgebauten DG aufwachsen werden, entschieden, sich in der 3,5-Zimmerwohnung im OG auf ca. 87 m<sup>2</sup> niederzulassen. Über den langen Flur erreichen Sie alle Räume dieser Ebene. Neben dem WC mit Waschbecken gibt es im angrenzenden Tageslicht-Badezimmer eine Badewanne, eine Dusche, ein Waschbecken sowie ein Bidet. In der Speisekammer können Sie Ihre Vorräte vor Sonne geschützt lagern. Nun ein Highlight - Die Einbauküche mit Markengeräten ist im Kaufpreis bereits enthalten! Neben dem Eltern- und Kinderzimmer ist besonders der helle, offene Wohn- und Essbereich mit ca. 36 m<sup>2</sup> zu erwähnen. Es besteht ein beidseitiger Zugang zum großen Südbalkon, welcher im OG mit einer elektrischen Markise und einer stabilen Wendeltreppe aus feuerverzinktem Stahl ausgestattet ist. Die Handläufe der Wendeltreppe und der Balkone sind aus Edelstahl. Die vermietete 3,5-Zimmerwohnung im EG mit gleichem Grundriss und einer Wohnfläche von ebenfalls ca. 87 m<sup>2</sup> erzielt aktuell eine monatliche Kaltmiete in Höhe von 500,- Euro. Sie verfügt über einen gleichgroßen Balkon wie im OG. Zum Schutze des Persönlichkeitsrechts der Mieter wurde auf eine Bebilderung dieser Wohnung verzichtet. Im bereits ausgebauten Dachgeschoss wurden alle 6 Dachfenster vor ca. 10 Jahren ebenfalls erneuert. Diese Ebene bietet 4 Zimmer mit einem Essbereich im langen, offenen Flur sowie ein WC mit Waschbecken. Im UG stehen insgesamt 4 Kellerräume zur Verfügung. In einem davon befindet sich ein WC und ein Waschbecken, was von Vorteil ist, wenn man im Garten arbeitet. Über den langen Flur erreichen Sie alle Räume des UG. Im Heizungsraum befindet sich die 2019 neu eingebaute Heizungsanlage. Von der Waschküche aus gelangen Sie über die Kelleraußentreppe in den Garten. Der liebevoll

angelegte Garten mit seinem großzügigen Baumbestand lässt jeden automatisch zum Selbstversorger von reichlichem Obst und frischem Gemüse werden. Ein Gewächshaus steht für den geschützten Anbau ebenfalls zur Verfügung. Der überdachte Sitzplatz Richtung Süden lädt zum Verweilen und Entspannen im Freien ein. Die Trauben wachsen hier sprichwörtlich von der Decke. Zur Immobilie gehört eine Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltoren, vor denen auch noch weitere Parkmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück vorhanden sind sowie ein zusätzlicher KFZ-Stellplatz vor der Hauseingangstüre. Dieses Raumwunder eignet sich demnach nicht nur für Familien, die viel Platz benötigen, sondern auch für Anleger, welche die Immobilie als rentable Investition nutzen möchten. \* Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, aktuelle Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können! Herzlichen Dank! \*

??????? ???????: 24403195 - 73453 Abtsgmünd / Pommertsweiler

????????????????? ??? ??????????

Besonderheiten der Immobilie:

- + großzügiges und vielseitig nutzbares Zweifamilienhaus mit Garten
- + zusätzliche Quadratmeter wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzfläche im DG
- + ruhige Ortsrandlage, unmittelbare Nähe zu Feldwege - ideal für Hundebesitzer
- + Fertigstellungs- und Bezugsjahr 1970
- + Wohnfläche ca. 174 m<sup>2</sup> im EG und OG
- + Grundstücksgröße ca. 516 m<sup>2</sup>
- + neue Heizungsanlage im Jahr 2019
- + neue Dachfenster vor ca. 10 Jahren
- + neue Fenster und Hauseingangstüranlage im Jahr 2000
- + Immobilie im gepflegten Zustand
- + kein Sanierungsstau

Obergeschoss:

- + 3,5-Zimmerwohnung mit ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + langer Flur mit Zugang zu allen Räumen
- + WC mit Waschbecken
- + Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Bidet
- + Speisekammer
- + Einbauküche mit Markengeräten - im Kaufpreis bereits enthalten!
- + Elternzimmer
- + Kinderzimmer
- + heller, offener Wohn- und Essbereich mit ca. 36 m<sup>2</sup>
- + großer Südbalkon mit Handlauf aus Edelstahl und elektrischer Markise
- + stabile Wendeltreppe aus feuerverzinktem Stahl und Handlauf aus Edelstahl

Erdgeschoss:

- + 3,5-Zimmerwohnung mit ca. 87 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- + gleicher Grundriss wie OG
- + aktuell monatliche Kaltmieteinnahmen 500,- Euro

Dachgeschoss:

- + 4 Zimmer
- + Essbereich im langen, offenen Flur mit Zugang zu allen Räumen
- + WC mit Waschbecken

Untergeschoss:

- + langer Flur mit Zugang zu allen Räumen
- + 4 Kellerräume, einer davon mit WC und Waschbecken
- + Heizungsraum mit neu eingebauter Heizungsanlage im Jahr 2019

+ Waschküche mit Kelleraußentreppe in den Garten

Außenbereich:

+ liebevoll angelegter Garten

+ großzügiger Baumbestand für reichlich Obst

+ Beete und Gewächshaus für frisches Gemüse

+ überdachter Sitzplatz im Freien Richtung Süden

+ Doppelgarage mit elektrischen Sektionaltoren

+ weitere Parkmöglichkeiten auf eigenem Grundstück vor der Doppelgarage

+ zusätzlicher KFZ-Stellplatz vor der Hauseingangstüre



??????? ???????: 24403195 - 73453 Abtsgmünd / Pommertsweiler

??? ??? ??? ???????????

Die Immobilie befindet sich am Ortsrand des idyllisch gelegenen Teilorts Abtsgmünd / Pommertsweiler. Dazu kommt, dass in unmittelbarer Nähe des Hauses Feldwege beginnen. Somit ist die Lage ideal zum Spazieren oder um mit Ihrem Hund Gassi zu gehen - für kinderwagenschiebende Mütter und Väter oder Hundebesitzer der absolute Luxus! Der nur 5 Kilometer entfernte Hauptort Abtsgmünd ist eine Gemeinde im Ostalbkreis im östlichen Baden-Württemberg. Abtsgmünd liegt auf einer Höhe von 375 m ü. NHN und ist mit 71,6 km<sup>2</sup> und 7.624 Einwohnern hinter den Städten sowohl nach der Fläche als auch nach der Einwohnerzahl die größte Gemeinde des Ostalbkreises. Die Gemeinde Abtsgmünd ist ein staatlich anerkannter Erholungsort im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald. Für Bildung und Betreuung bietet Abtsgmünd eine Grundschule, Werkrealschule, Realschule - offene Ganztageschule, Gymnasium, kirchliche und kommunale Kindergärten, verlässliche Grundschule sowie einen Hort für Schulkinder. Für die Gesundheit gibt es Allgemeinärzte, Zahnärzte, Apotheke, Tierärzte, Pflegeplätze, Sozialstation und eine Behinderteneinrichtung. Für Sport und Freizeit steht ein dezentrales Angebot an Hallen und Sportplätzen zur Verfügung. Zudem rund 70 Vereine, Zeltlager Zimmerbergmühle, Jugendheim Rottal, Ferientagheim Leinroden, Hallenbad, Badeseen sowie ein Rad- und Wanderwegenetz.

??????? ???????: 24403195 - 73453 Abtsgmünd / Pommertsweiler

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2030. Endenergiebedarf beträgt 148.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. 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.

???????? ??????????: 24403195 - 73453 Abtsgmünd / Pommertsweiler

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Jochen Wischnewski

---

Hintere Schmiedgasse 23 ?????????? 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)