

Abtsgmünd

# EFH mit ausgebautem Dachgeschoss, PV-Anlage und Dreifachverglasung in ruhiger Lage!

CODICE OGGETTO: 24403193



PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 561 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24403193
Superficie netta	ca. 116 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2009
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 104 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	legno	Consumo energetico	330.35 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	30.07.2034	Classe di efficienza energetica	H

CODICE OGGETTO: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

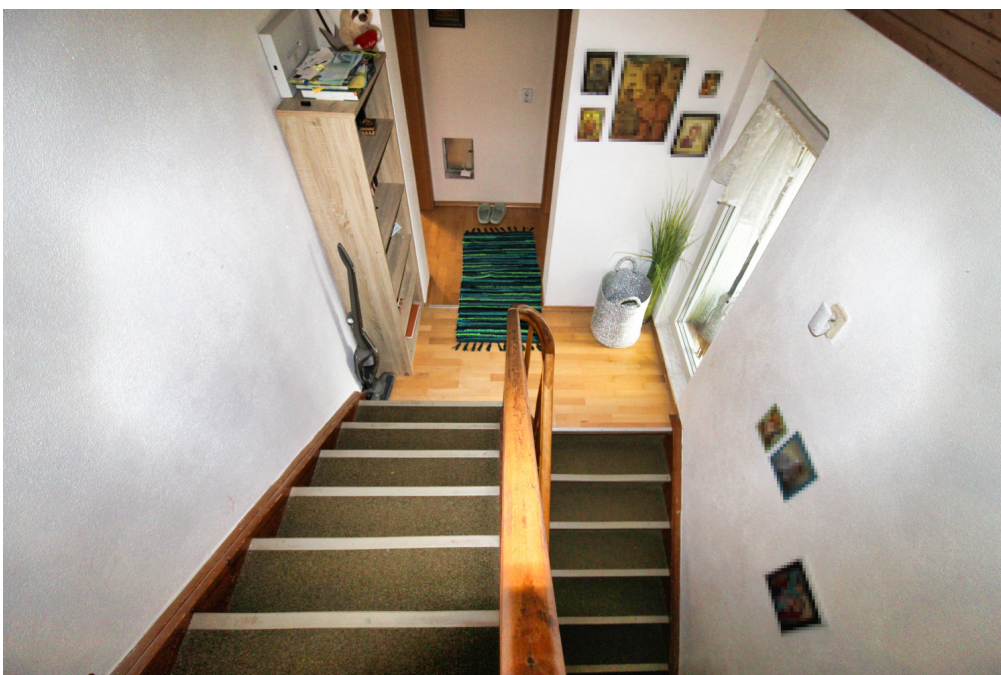
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## La proprietà



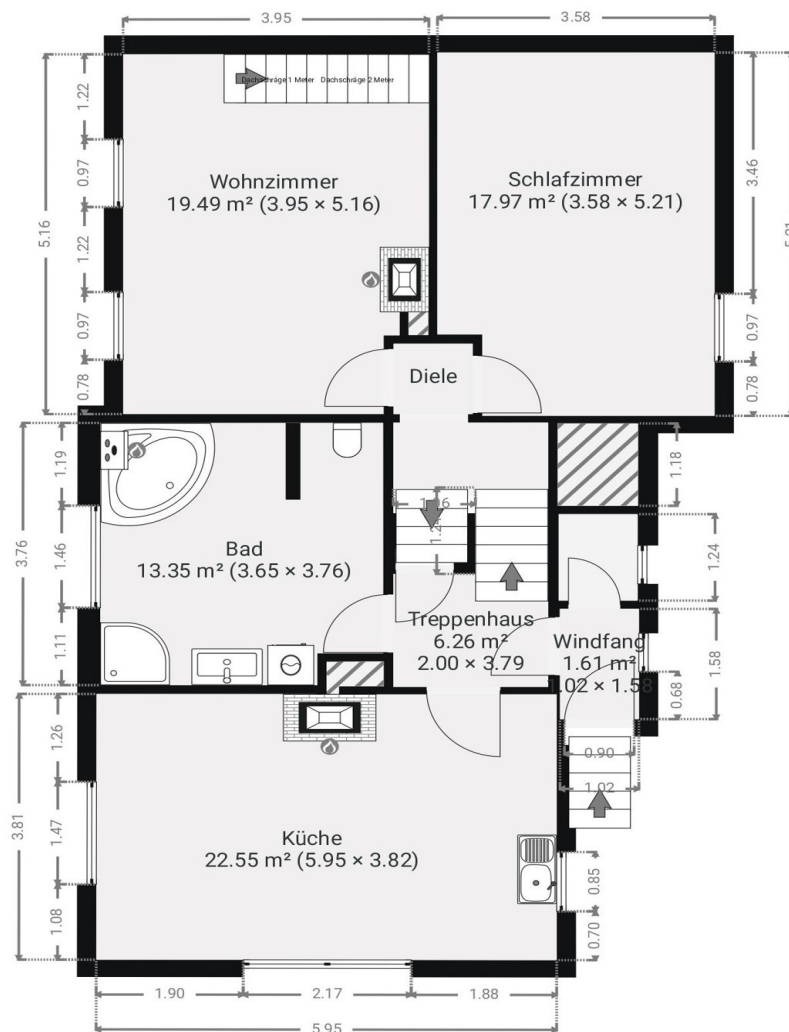
CODICE OGGETTO: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

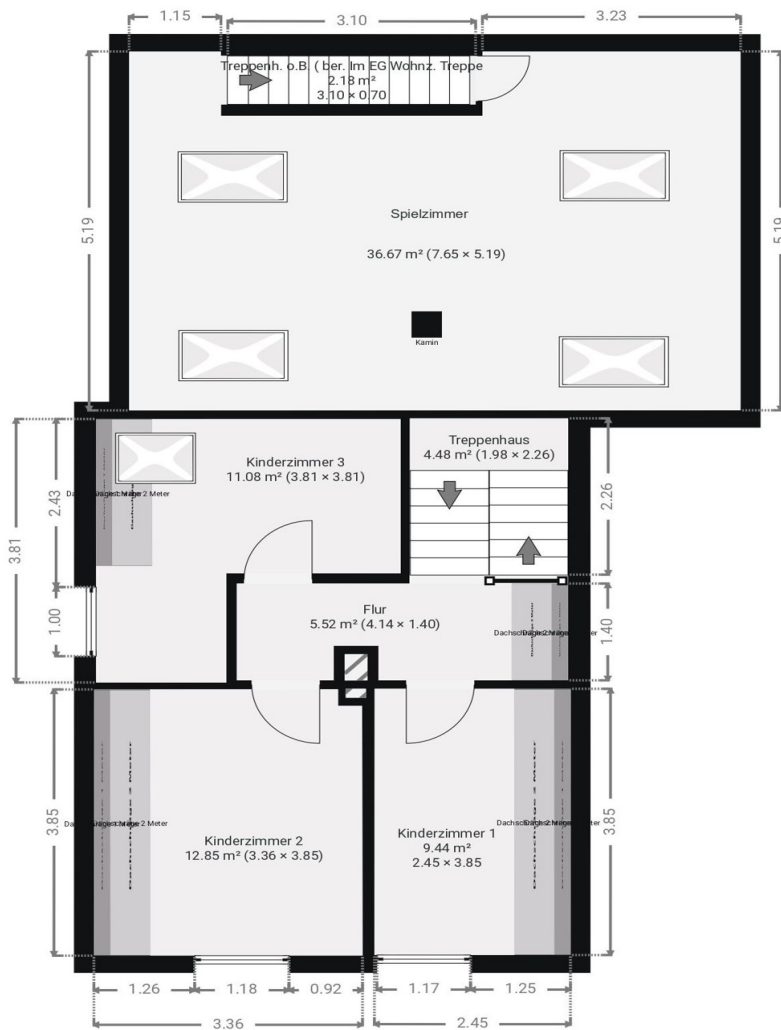
## La proprietà

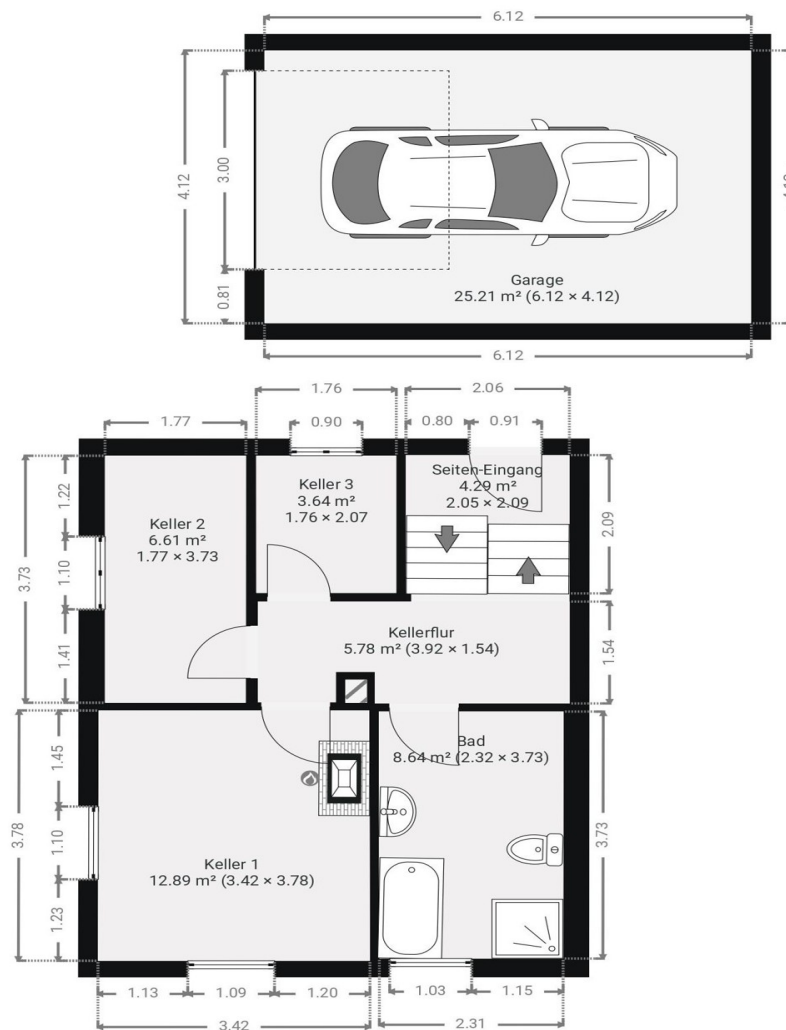


CODICE OGGETTO: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 24403193 - 73453 Abtsgmünd**

## Una prima impressione

Wir freuen uns, Ihnen im Alleinauftrag dieses interessante Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage von Abtsgmünd präsentieren zu dürfen. Das Highlight dieser Immobilie sind zusätzliche ca. 36 m<sup>2</sup> wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss des Anbaus. Dieses geräumige Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> steht auf einem großzügigen Grundstück von ca. 561 m<sup>2</sup> und bietet viel Platz für die ganze Familie. Die Immobilie wurde 1964 grundlegend neu erbaut, im Jahr 2009 durch einen Anbau über der Garage um fast die doppelte wohnwirtschaftlich nutzbare Fläche erweitert und befindet sich in einem teilmodernisierten Zustand. Im Rahmen dieser Baumaßnahme wurden zudem nahezu alle Fenster durch eine Dreifachverglasung ausgetauscht. Die Immobilie, mittlerweile in Split-Level-Bauweise, verfügt über insgesamt 6 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, was ideal für Familien ist. Die Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Hinter dem Haus Richtung Garten befindet sich ein gemütlicher Freisitz, überbaut mit einer 4 x 4 Meter großen Pergola, auf der man die warmen Sommertage genießen kann mit direktem Blick auf den großen Garten und die Natur. Beheizt wird die Immobilie über 3 große Kaminöfen, die für wohlige Wärme im ganzen Haus sorgen. Die Ausstattungsqualität des Hauses wird als normal eingestuft, was jedoch viele Möglichkeiten für persönliche gestalterische Akzente bietet. Eine 6,6 kWp Photovoltaikanlage in Kombination mit einem 2,7 kWh Batteriespeicher sorgen für dauerhaft niedrigere Energiekosten. Überdies befindet sich im Garten noch ein ca. 25 m<sup>2</sup> großes Gerätehaus, an das wiederum ein Brennholzlager angebaut wurde. Ein Gewächshaus steht für den geschützten Anbau von frischem Gemüse ebenfalls zur Verfügung - ideal für Hobbygärtner. Zusätzlich zur Garage befinden sich noch zwei weitere Parkmöglichkeiten für ihre Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück. Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus eine solide Basis für eine Familie, die auf der Suche nach einem geräumigen Zuhause in einer angenehmen Umgebung ist. Die Kombination aus großzügigem Grundstück, ausreichend Platz und einer interessanten Raumaufteilung macht dieses Haus zu einer attraktiven Immobilie für Familien. \* Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, aktuelle Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können! Herzlichen Dank! \*

**CODICE OGGETTO: 24403193 - 73453 Abtsgmünd**

## Dettagli dei servizi

Besonderheiten der Immobilie:

- + geräumiges Einfamilienhaus mit großem Garten
- + ruhige Ortsrandlage, unmittelbare Nähe zu Feldwege - ideal für Hundebesitzer
- + Anbau im Jahre 2009
- + Dreifachverglasung bei nahezu allen Fenstern
- + 6,6 kWp Photovoltaikanlage mit 2,7 kWh Batteriespeicher
- + Wohnfläche ca. 116 m<sup>2</sup>
- + zusätzliche ca. 36 m<sup>2</sup> wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss
- + großzügiges Grundstück ca. 561 m<sup>2</sup>
- + gemütlicher Freisitz, überbaut mit 4 x 4 Meter großer Pergola
- + großes Gerätehaus ca. 25m<sup>2</sup> mit angebautem Brennholzlager
- + Gewächshaus für frisches Gemüse
- + 3 große Kaminöfen für wohlige Wärme im ganzen Haus
- + weitere Parkmöglichkeit auf eigenem Grundstück vor der Garage
- + zusätzlicher KFZ-Stellplatz auf eigenem Grundstück neben der Immobilie

**CODICE OGGETTO: 24403193 - 73453 Abtsgmünd**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich am Ortsrand der idyllisch gelegenen Gemeinde Abtsgmünd. 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! 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.

**CODICE OGGETTO: 24403193 - 73453 Abtsgmünd**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 330.35 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24403193 - 73453 Abtsgmünd**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jochen Wischnewski

---

Hintere Schmiedgasse 23 Gmünd svevo  
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)