

Abtsgmünd

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

Número da propriedade: 24403193



PREÇO DE COMPRA: 349.000 EUR • ÁREA: ca. 116 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 561 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## Numa vista geral

Número da propriedade	24403193	Preço de compra	349.000 EUR
Área	ca. 116 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2009
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 104 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1964	Móveis	Lareira, Jardim / uso partilhado
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	madeira	Procura final de energia	330.35 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	30.07.2034	Classificação energética	H

Número da propriedade: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## O imóvel



Número da propriedade: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## O imóvel



Número da propriedade: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## O imóvel



Número da propriedade: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

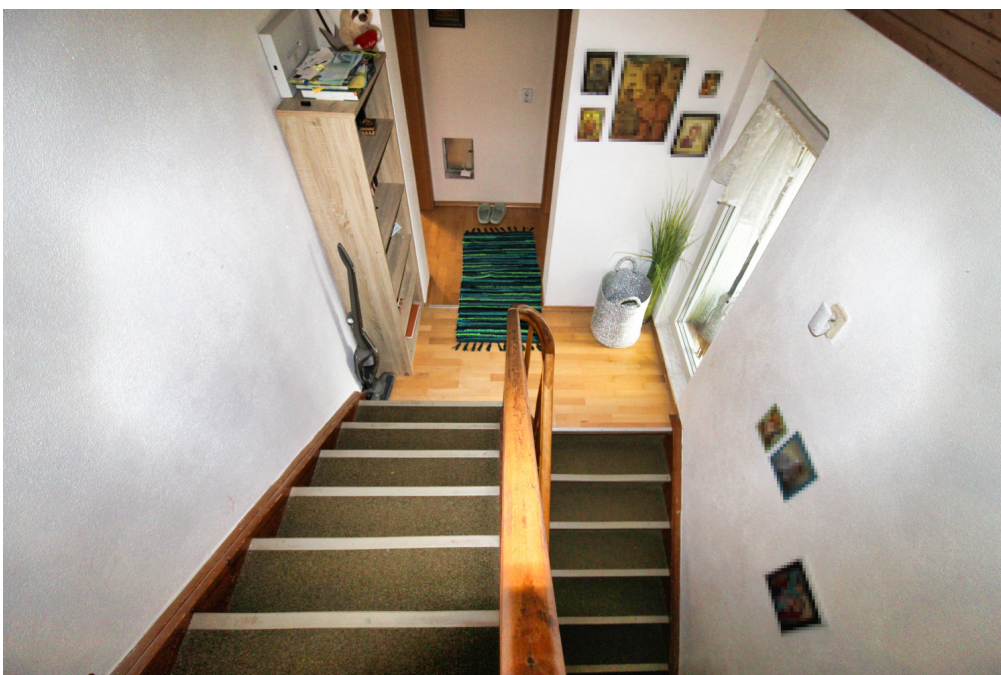
## O imóvel





Número da propriedade: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## O imóvel



Número da propriedade: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## O imóvel



Número da propriedade: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## O imóvel



Número da propriedade: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## O imóvel



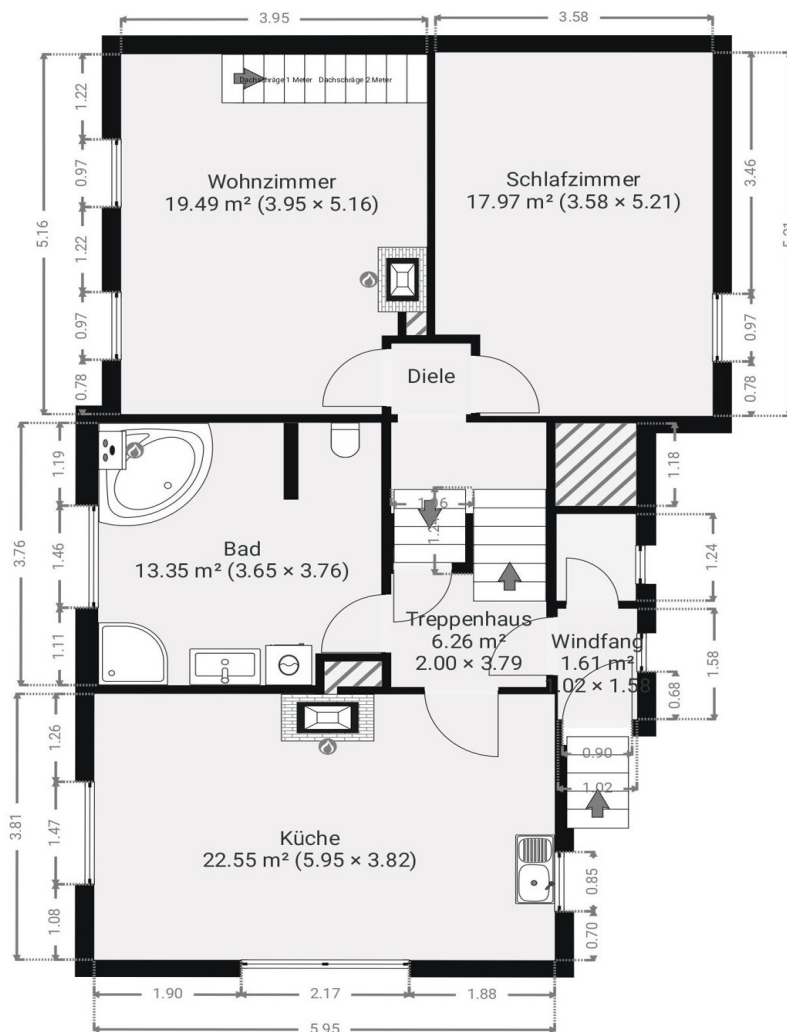
Número da propriedade: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

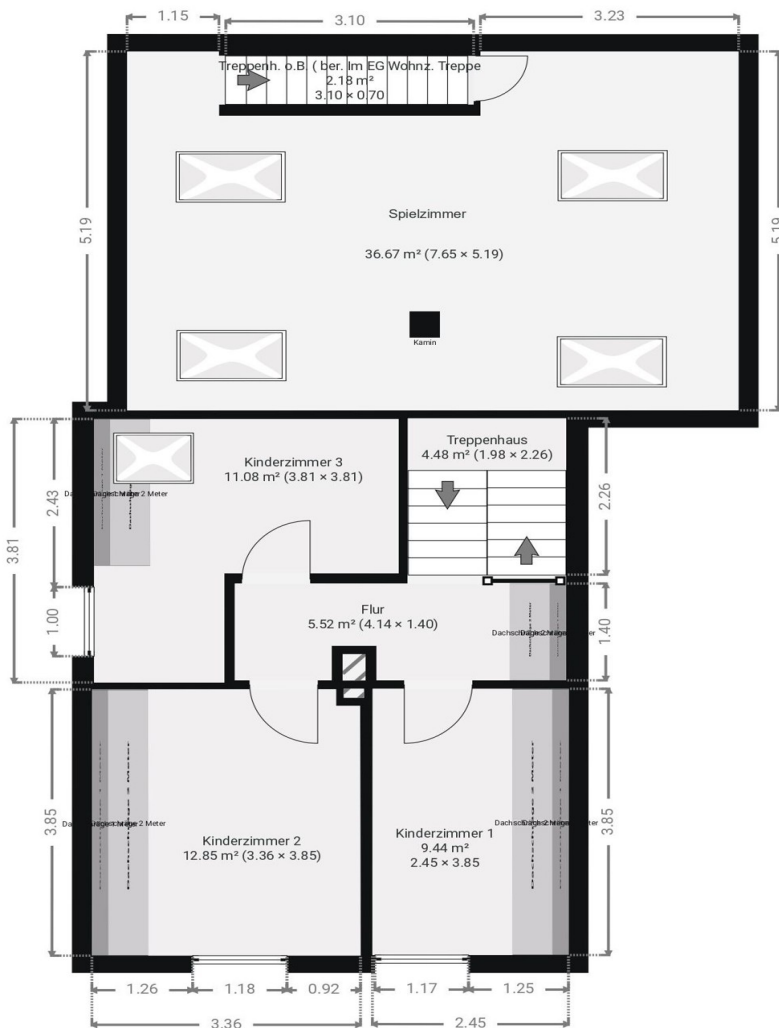
## O imóvel

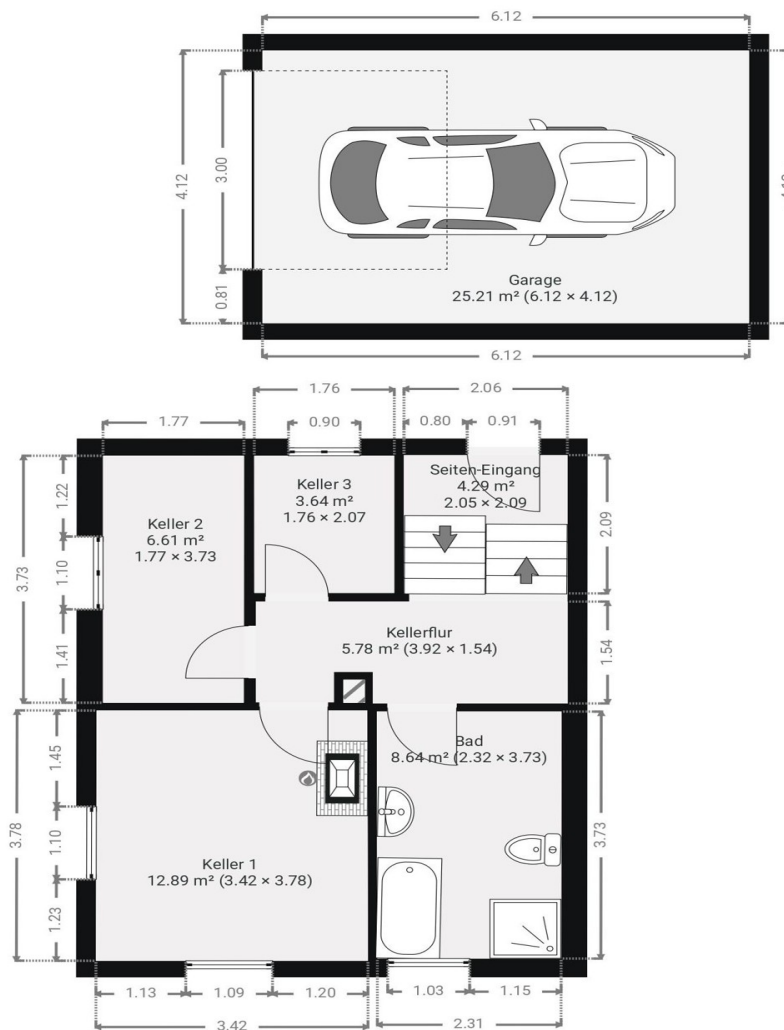


Número da propriedade: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## Uma primeira impressão

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! \*

Número da propriedade: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 24403193 - 73453 Abtsgmünd**

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24403193 - 73453 Abtsgmünd

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jochen Wischnewski

---

Hintere Schmiedgasse 23 Gmünd suábio  
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)