Gschwend

Leben und Arbeiten unter einem Dach! Hier haben Sie alle Möglichkeiten

Objektnummer: 21256090

KAUFPREIS: 339.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 160 m^2 • **ZIMMER:** 13 • **GRUNDSTÜCK:** 947 m^2

Objektnummer: 21256090 - 74417 Gschwend

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

Objektnummer: 21256090 - 74417 Gschwend

Auf einen Blick

Objektnummer	21256090
Wohnfläche	ca. 160 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	13
Badezimmer	1
Baujahr	1966
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	339.000 EUR
Haus	
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 200 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 21256090 - 74417 Gschwend

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	14.06.2031
Befeuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	230.60 kWh/m²a

Objektnummer: 21256090 - 74417 Gschwend

Die Immobilie

Objektnummer: 21256090 - 74417 Gschwend

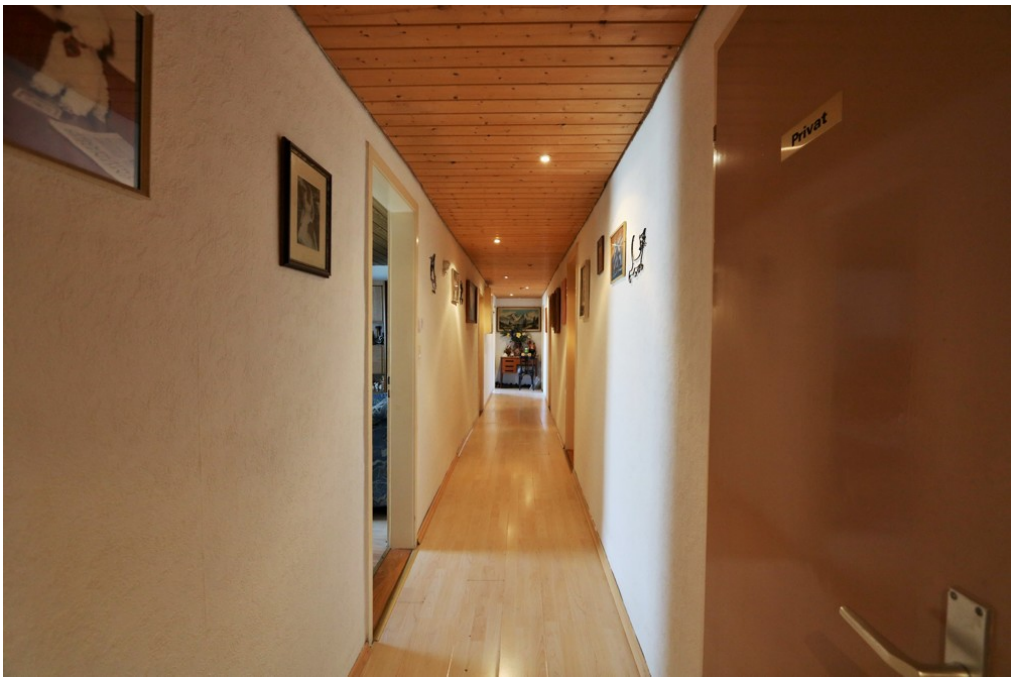
Die Immobilie

Objektnummer: 21256090 - 74417 Gschwend

Die Immobilie

Objektnummer: 21256090 - 74417 Gschwend

Die Immobilie



Objektnummer: 21256090 - 74417 Gschwend

Die Immobilie

Objektnummer: 21256090 - 74417 Gschwend

Die Immobilie

Objektnummer: 21256090 - 74417 Gschwend

Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in Geschwend, hier erwartet Sie eine traumhaftes gut erhaltenes Anwesen mit tollem Garten, viel Platz und einer sehr großen, im 1.OG befindlichen Wohnung mit neun Zimmern, einer Einbauküche und einem Tageslichtbad mit Wanne. Gut sichtbar an der Hauptstraße gelegen, bietet diese gepflegte Anwesen Ihnen alles um Wohnen und Arbeiten erfolgreich zu kombinieren. Das Erdgeschoss bietet Ihnen neben getrennten Sanitäranlagen, eine voll ausgestattete Großküche, sowie weitere Räumlichkeiten für die verschiedensten Verwendungszwecke. Angrenzend an das Erdgeschoss befindet sich im Außenbereich ein schöner, eingewachsener Garten, welcher in den Sommermonaten zum verweilen einlädt und viel Platz bietet. Hier können Sie sich abgelegen von den Geräuschen der Straße erholen und das Grün genießen. Über eine Treppe im Eingangsbereich der Immobilie gelangen Sie in das Obergeschoss der Immobilie und in eine ca. 160m² Etagenwohnung. Nachdem Sie das Obergeschoss betreten, befinden Sie sich in einer einladenden Diele mit Zugang zum ausbaufähigen Dachgeschoss und zu allen weiteren Räumlichkeiten. Linkerhand befindet sich ein Gästezimmer, gefolgt von einem weiteren Schlafzimmer. Rechterhand gelangen Sie über einen langen Flur zu den weiteren drei Schlafräumen, der Küche, welche mit einer Einbauküche ausgestattet ist und dem Tageslichtbad mit Wanne, WC und Waschtisch. Im rückwärtigen Bereich der Immobilie befindet sich noch ein weiteres Gartenstück, welches Ihnen nach einem langen Arbeitstag Ruhe und Erholung spendet. Hier können Sie sich verwirklichen und das Grundstück nach Ihren Vorstellungen anlegen. Des weiteren befindet sich rechterhand des Anwesens noch eine integrierte Garage für Ihren PKW. Stellplätze finden sich vor der Liegenschaft sowie in der Seitenstraße ausreichend. Sollten wir mit dieser einmaligen Immobilie Ihre Aufmerksamkeit geweckt haben, freuen wir uns auf Ihren Anruf und vereinbaren gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Objektnummer: 21256090 - 74417 Gschwend

Ausstattung und Details

Nachfolgend Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:
- Gut Lage und hohe Sichtbarkeit durch direkte Straßenlage
- Verschiedenste Gewerbemöglichkeiten im EG
- Großküche
- Schöner Garten und viel Platz im Außenbereich
- Ruhig gelegene Grundstücksfläche hinter dem Anwesen
- Garage
- Stellplätze
- Große Etagenwohnung im OG mit neun Zimmern, Einbauküche und Badezimmer
- Dachgeschoss ausbaubar
- Gepflegter Gesamtzustand der Immobilie
- Als Zweifamilienhaus nutzbar

Dies sind nur einige der Highlights die Sie bei einer persönlichen Besichtigung erwarten, wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Objektnummer: 21256090 - 74417 Gschwend

Alles zum Standort

Gschwend hat Anteil an den drei Naturräumen Östliches Albvorland, Schurwald und Welzheimer Wald sowie Schwäbisch-Fränkische Waldberge, die sämtlich zum Schwäbischen Keuper-Lias-Land zählen. Die Gemeinde liegt zwischen Welzheimer Wald und Frickenhofer Höhe im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald an der „Gschwender“ Rot, einem linken Nebenfluss der Lein. Bis 1536 war der Amtssitz der Vögte in Seelach. Die Schenken von Limpurg machten unter Widerspruch des Klosters Lorch bzw. Württembergs, Gschwend zum Mittelpunkt von Verwaltung und Gericht. Der 30-jährige Krieg brachte ab 1634 in voller Wucht seinen Schrecken in unsere Landschaft. Flucht in die Wälder, Mord und Totschlag, Brandschatzung, Hungersnot und Seuchen reduzierten die Bevölkerung und ließen das Land veröden. Erst im 18. Jahrhundert setzte erneut eine Siedlungstätigkeit ein. Besonders zu erwähnen wäre noch der Kohlebergbau und Mittelbronn im 16., 18. und 19. Jahrhundert. Glashütten bestanden im Altersberger Bereich vermutlich bereits schon in der Stauferzeit. Hier wurde noch nachweislich bis ins 17. Jahrhundert Glas hergestellt.

Objektnummer: 21256090 - 74417 Gschwend

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.6.2031. Endenergiebedarf beträgt 230.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. 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: 21256090 - 74417 Gschwend

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Florian Wittmann

Karlstraße 9 Ansbach
E-Mail: ansbach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com