

Waldstetten

# Großzügige 4,5-Zi.-Maisonettewohnung mit Balkon und Garage!

Objektnummer: 25403051



KAUFPREIS: 409.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5

**Objektnummer: 25403051 - 73550 Waldstetten**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Auf einen Blick

|              |                              |                               |   |
|--------------|------------------------------|-------------------------------|---|
| Objektnummer | 25403051                     | Kaufpreis                     | 409.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 123 m <sup>2</sup>       | Wohnung                       | Maisonette  |
| Zimmer       | 4.5                          | Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 3                            | Modernisierung /<br>Sanierung | 2024  |
| Badezimmer   | 1                            | Bauweise                      | Massiv  |
| Baujahr      | 1996                         | Ausstattung                   | Gäste-WC, Balkon  |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x<br>Garage |                               |   |

Objektnummer: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                               |                             |                      |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| Heizungsart                | <b>Fußbodenheizung</b>        | Energieausweis              | <b>BEDARF</b>        |
| Wesentlicher Energieträger | <b>Strom</b>                  | Endenergiebedarf            | <b>64.10 kWh/m²a</b> |
| Energieausweis gültig bis  | <b>16.03.2035</b>             | Energie-Effizienzklasse     | <b>B</b>             |
| Befuerung                  | <b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b> | Baujahr laut Energieausweis | <b>1996</b>          |

Objektnummer: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Die Immobilie



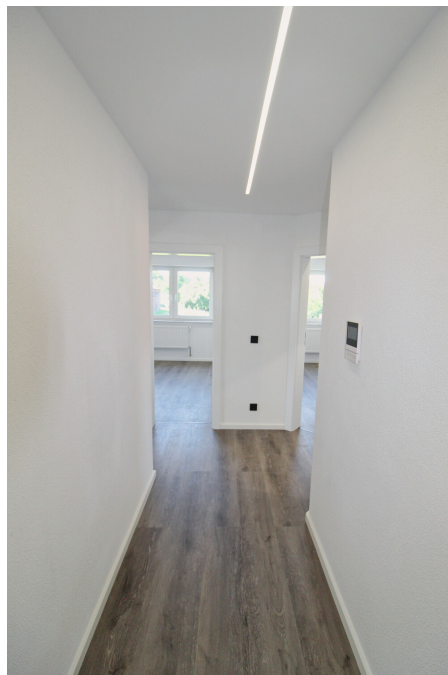
Objektnummer: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Objektnummer: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Die Immobilie



Objektnummer: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Die Immobilie









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 25403051 - 73550 Waldstetten**

## Ein erster Eindruck

Herzlich willkommen zu dieser großzügigen Maisonettewohnung, die mit einer Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> ein komfortables Wohnerlebnis in der gefragten Gemeinde Waldstetten bietet. Das im Jahr 1975 errichtete hintere Haupthaus wurde im Jahr 1996 erweitert, sodass sich diese Wohnung im Anbau von 1996 befindet. Das gesamte 4-Parteienhaus wurde im Jahr 2024 umfassend renoviert und besticht durch seinen gehobenen Ausstattungsstandard sowie einen gepflegten Gesamtzustand.

Das Herzstück der Maisonettewohnung ist der nahtlose Übergang zwischen dem lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich und der offenen Küche, welcher durch seinen stimmigen Grundriss vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet und sich ideal für gemeinsames Kochen und Bewirten von Gästen anbietet. Hochwertige Bodenbeläge und ausgewählte Materialien verleihen den Räumen eine angenehme Atmosphäre. Der großzügige Südbalkon lädt nach Feierabend zu einem Gläschen Wein oder zu einer Grillparty mit Freunden ein. Für die Gäste steht auf dieser Ebene noch ein separates WC zur Verfügung.

Mit insgesamt 4,5 Zimmern nimmt die Immobilie eine flexible und individuelle Raumplanung auf. Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten auf der oberen Ebene ausreichend Platz für Familienmitglieder oder Gäste aber auch für ein Arbeitszimmer. Das geschmackvolle Tageslicht-Badezimmer verfügt über einen Doppelwaschtisch, eine bodengleiche Dusche mit Regen-Kopfbrause und zusätzlicher Handbrause sowie ein WC. Bei so viel Komfort darf natürlich eine freistehende Badewanne und ein Handtuchheizkörper nicht fehlen.

Die Wohnung wird über eine zentrale Heizungsanlage mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt, deren niedriger Endenergiebedarf nur 64,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) beträgt und somit zur Energieeffizienzklasse B zählt, was sich positiv auf die monatlichen Nebenkosten auswirkt.

Zur Immobilie gehören zwei Abstellräume im Untergeschoss sowie eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche. Eine Garage mit Sektionaltor sowie ein Stellplatz vor der Haustüre runden dieses Angebot ab. Die Immobilie ist aktuell frei und sofort beziehbar (Erstbezug nach Renovierung).

\* Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, aktuelle Anschrift, Mobilnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können!  
Herzlichen Dank! \*

**Objektnummer: 25403051 - 73550 Waldstetten**

## **Alles zum Standort**

Die Maisonettewohnung befindet sich in einem ruhigen, am Ortsrand gelegenen Wohngebiet. Dazu kommt, dass in unmittelbarer Nähe des Hauses lange Feldwege umgeben von Wiesen und Wäldern beginnen - somit ist die Lage ideal zum Spazieren oder um mit Ihrem Hund Gassi zu gehen!

Waldstetten ist eine Gemeinde im Ostalbkreis mit aktuell über 7.000 Einwohnern. Sie liegt im Osten von Baden-Württemberg und gehört zur Randzone der Metropolregion Stuttgart. Die Gemeinde liegt am Nordfuß des Stuifen im Vorland der östlichen Schwäbischen Alb am Rand des Remstals zwischen 350 und 781 Metern Höhe. Es grenzt an das Stadtgebiet von Schwäbisch Gmünd sowie an die dem Landkreis Göppingen zugehörigen Städte Lauterstein und Donzdorf. Im Jahr 2000 erhielt die Gemeinde das Prädikat Staatlich anerkannter Erholungsort - Naturverbundene und sportlich Aktive bekommen hier zu Fuß oder mit dem Fahrrad voll auf ihre Kosten.

Für die Kleinsten bietet Waldstetten vier Kleinkindgruppen sowie fünf Kindergärten an. Mit der Gemeinschaftsschule Unterm Hohenrechberg mit Mensa und Ganztagsangebot werden von der Grundschule ab alle Bildungsstandards der Hauptschule, Realschule und des Gymnasiums angeboten. Zusätzlich gibt es mit der Franz-von-Assisi-Schule noch eine katholische Freie Realschule.

Eine gute Nahversorgung vor Ort ist mit Bäckereien, einem Supermarkt, Discounter, Metzger, Getränkemarkt, Postfiliale, Tankstelle, mehreren Ärzten, Banken und Friseure sowie Restaurants usw. stets gewährleistet.

In Waldstetten wird dem Vereinsleben noch ein großer Stellenwert zugeschrieben. So gibt es dort unzählige Vereine wie z.B. den TSGV Waldstetten 1847 e.V. mit Abteilungen für Rad, Tischtennis, Ski, Turn- und Leichtathletik sowie Fußball. Aufgrund weiterer Vereine wie dem Tennis-, Faschnachts-, Schützen-, oder dem Fliegerverein usw. ist mit Sicherheit für jedes Hobby etwas dabei. Besonders stolz ist Waldstetten auf ihr eigenes beheiztes Hallenbad und Freibad.

In nur rund 5 km Entfernung erreichen Sie die Kreis- und Hochschulstadt Schwäbisch Gmünd mit über 64.000 Einwohnern, der Bevölkerungsgröße nach der zweitgrößten 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.

**Objektnummer: 25403051 - 73550 Waldstetten**

## Weitere Informationen

**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: 25403051 - 73550 Waldstetten**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jochen Wischnewski**

---

**Hintere Schmiedgasse 23, 73525 Schwäbisch Gmünd**

**Tel.: +49 7171 - 40 40 42 4**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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