

Schwäbisch Gmünd / Bettringen

## 3-Zi.-ETW mit Loggia und TG-Stellplatz

Objektnummer: 26403021



KAUFPREIS: 249.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26403021 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen**

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

**Objektnummer: 26403021 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 26403021              |
| Wohnfläche   | ca. 80 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1993                  |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage        |

|                               |                                                                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 249.000 EUR                                                                           |
| Wohnung                       | Dachgeschoss                                                                          |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2024                                                                                  |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                |
| Ausstattung                   | Einbauküche, Balkon                                                                   |

**Objektnummer: 26403021 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                   | Zentralheizung             |
| Wesentlicher<br>Energieträger | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe |



**Objektnummer: 26403021 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen**

## **Die Immobilie**





Objektnummer: 26403021 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

## Die Immobilie





Objektnummer: 26403021 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26403021 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

## Die Immobilie





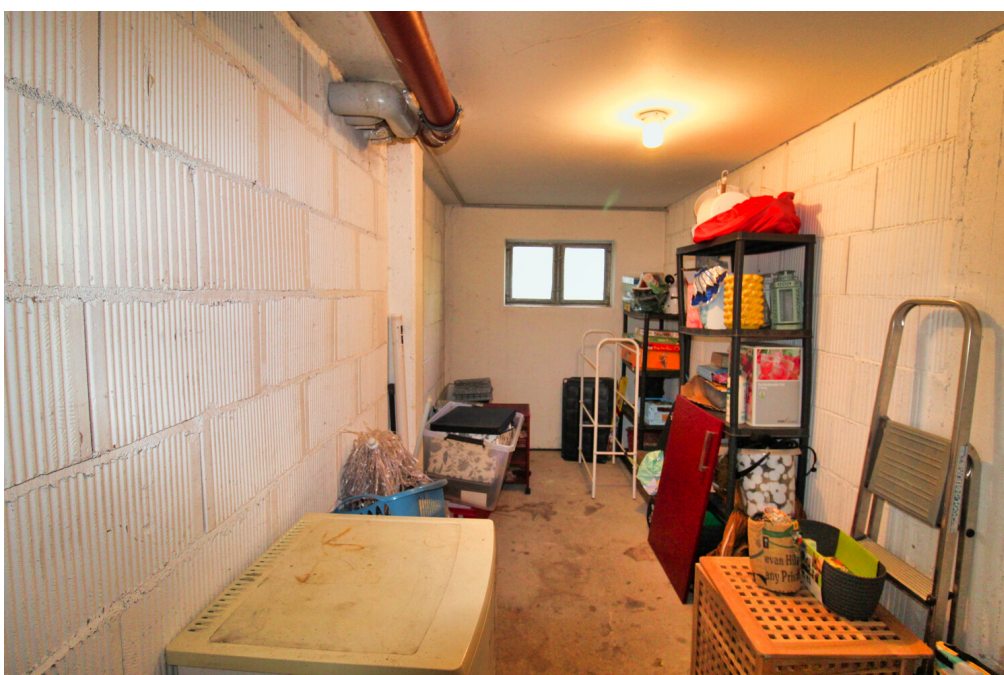
**Objektnummer: 26403021 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26403021 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

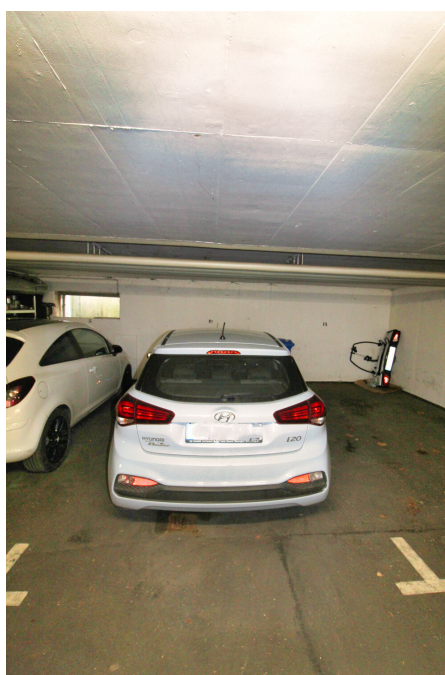
## Die Immobilie





Objektnummer: 26403021 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

## Die Immobilie





**Objektnummer: 26403021 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen**

## Die Immobilie



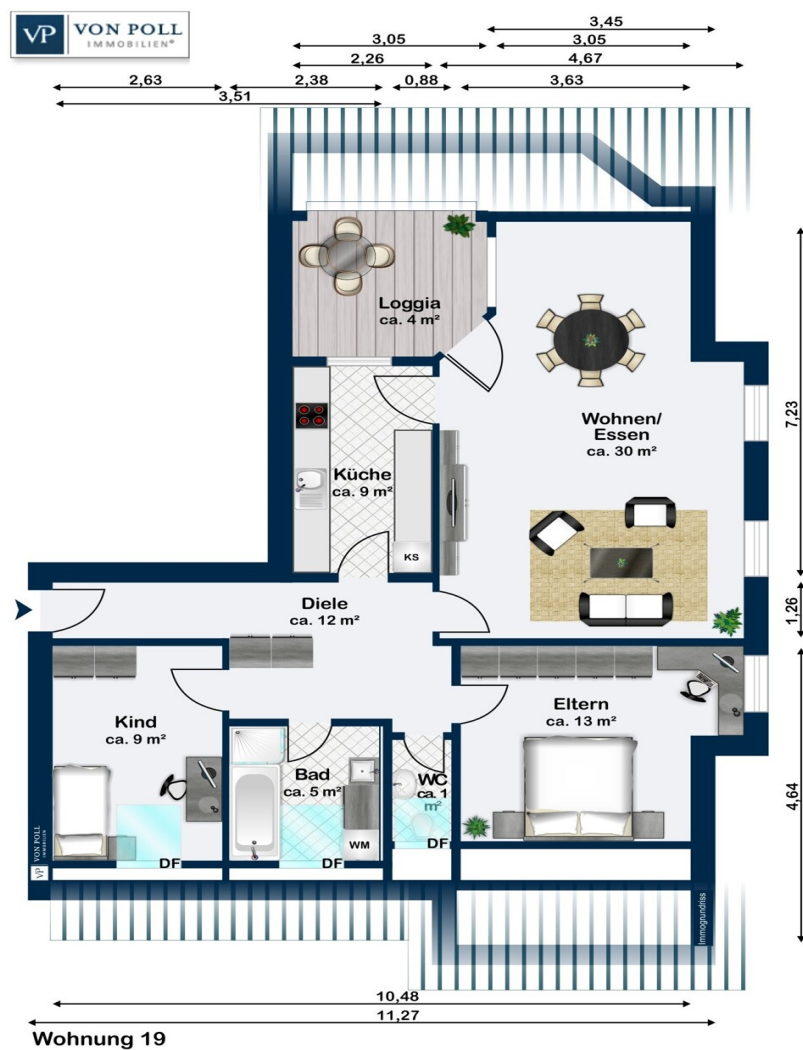
**Objektnummer: 26403021 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26403021 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

## Grundrisse



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: 26403021 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen**

## Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einer charmanten und praktisch aufgeteilten Eigentumswohnung mit Loggia und dazugehörigem Tiefgaragenstellplatz?

Wir präsentieren Ihnen im Alleinauftrag diese großzügige 3-Zi.-Dachgeschosswohnung, die Ihnen auf ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein angenehmes Zuhause bietet. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1993 in solider Bauweise errichtet und seither kontinuierlich instand gehalten wurde. Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2024 mit dem Einbau einer neuen Wärmepumpenheizung. Damit entspricht die Heizanlage aktuellen energetischen Standards und sorgt für eine zeitgemäße sowie komfortable Wohnqualität.

Die Wohnung umfasst insgesamt 3 Zimmer, die unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten bieten, beispielsweise als Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer sowie als Arbeits- oder Kinderzimmer.

Empfangen werden Sie über eine Diele, von der Sie direkten Zugang in jedes Zimmer haben. Im Zentrum der Wohnung steht der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der den Bewohnern eine kommunikative und lichtdurchflutete Atmosphäre bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die uneinsehbare Loggia mit herrlichem Ausblick. Dieser Platz ist ideal für entspannte Stunden im Freien und eröffnet saisonale Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Direkt an den Wohn-und Essbereich angrenzend befindet sich die Küche, was kurze Wege zu den Haupträumlichkeiten bedeutet.

Das Schlafzimmer garantiert Rückzug und Privatsphäre. Es eignet sich sowohl als klassischer Schlafraum als auch für andere Nutzungskonzepte, je nach Bedarf. Darüber hinaus bietet ein weiteres Zimmer Möglichkeiten z. B. für ein konzentriertes Arbeiten daheim, das durch die räumliche Trennung ideale Bedingungen für ein Homeoffice oder kreative Hobbys schafft.

Das vorhandene Tageslicht-Badezimmer verfügt über einen Waschtisch, eine Dusche, eine Badewanne sowie über einen Waschmaschinenanschluss. Direkt daneben befindet sich das WC mit einem Handwaschbecken.

Über einen Treppenaufgang im Flur gelangen Sie in das Highlight dieser Immobilie. Hier bietet Ihnen das über der Wohnung liegende Dachgeschoss eine weitere wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzfläche zur freien Verfügung.

**Zur Immobilie gehört zudem ein eigener Abstellraum im Kellergeschoss, der hilfreich zusätzlichen Stauraum außerhalb der Wohnbereiche schafft. Ein gemeinschaftlicher Trocknungsraum für Wäsche ist ebenfalls vorhanden.**

**Zur Immobilie gehört nicht nur ein eigener Tiefgaragen-Stellplatz, sondern auch ein Sondernutzungsrecht für einen weiteren Stellplatz im Freien.**

**Die Immobilie ist aktuell vermietet mit einer monatlichen Netto-Kaltmiete in Höhe von 699 €. Das Mietverhältnis besteht noch keine 3 Jahre.**

**Der Energieausweis ist aktuell in Bearbeitung und wird Ihnen bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt.**

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

**Objektnummer: 26403021 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen**

## Ausstattung und Details

**3-Zi.-Dachgeschosswohnung mit ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche:**

- Wohn- und Essbereich: ca. 29,5 m<sup>2</sup>
- Diele: ca. 11,9 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 8,5 m<sup>2</sup>
- Tageslicht-Badezimmer: ca. 4,4 m<sup>2</sup>
- WC: ca. 1,3 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 12,6 m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer: ca. 8,4 m<sup>2</sup>
- Loggia: ca. 3,5 m<sup>2</sup>

**Kellergeschoss:**

- Abstellraum
- Tiefgaragen-Stellplatz
- Trocknungsraum (gemeinschaftlich)

**Aussenbereich:**

- Sondernutzungsrecht für einen Stellplatz im Freien



**Objektnummer: 26403021 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen**

## Alles zum Standort

Mit seinen über 9.000 Einwohnern ist Bettringen der größte Stadtteil von Schwäbisch Gmünd. Durch die hohe Lage mit 407 m über NN hat man eine gute Sicht auf die Drei Kaiserberge, die Stadt Schwäbisch Gmünd und das nähere Umland.

Bettringen ist schon immer eine ländlich und bäuerlich geprägte aber strukturierte Ortschaft mit idyllischen und stillen Flecken, die in den letzten Jahrzehnten stark expandiert ist.

Mit der Bevölkerung sind auch die infrastrukturellen Einrichtungen gewachsen: es gibt zahlreiche Schulen und Sportstätten, Freibad, Kirchen, Kindergärten, Gemeindezentren und ein Seniorenzentrum, sowie Banken und gute Einkaufsmöglichkeiten. Auch ein reges Vereinsleben sorgt in Bettringen für vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Der Gewerbepark Gügling stellt zudem das größte zusammenhängende Gewerbegebiet Ostwürttembergs dar.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Busverbindung zwischen Bettringen und dem Schwäbisch Gmünder Stadtzentrum.

Die Kreis- und Hochschulstadt Schwäbisch Gmünd mit über 64.000 Einwohnern, der Bevölkerungsgröße nach zweitgrößten Stadt des Ostalbkreises, bietet insgesamt neben einer vollständigen Nahversorgung und einer außerordentlich guten Infrastruktur auch unzählige Einkaufsmöglichkeiten inklusive einem direkten Anschluss an die Bundesstraße 29 sowie gute Bahnverbindungen Richtung Schorndorf/Stuttgart und Aalen/Ellwangen.

**Objektnummer: 26403021 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen**

## 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26403021 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen**

## **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)**