

Schwäbisch Gmünd / Bettringen

3,5-Zi.-Maisonettewohnung mit Dachterrasse und Garage!

Objektnummer: 26403081



KAUFPREIS: 239.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

Auf einen Blick

Objektnummer	26403081	Kaufpreis	239.000 EUR
Wohnfläche	ca. 106 m ²	Wohnungstyp	Maisonette
Zimmer	3.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	2		
Baujahr	1983		
Stellplatz	1 x Garage	Modernisierung / Sanierung	2024
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC

Objektnummer: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	162.92 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	30.03.2036	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

Die Immobilie



Objektnummer: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

Die Immobilie



Objektnummer: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

Die Immobilie



Objektnummer: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

Die Immobilie



Objektnummer: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

Die Immobilie



Objektnummer: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

Die Immobilie



Objektnummer: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

Die Immobilie



Objektnummer: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

Die Immobilie



Objektnummer: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

Die Immobilie



Objektnummer: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

Die Immobilie



**Immobilie
gefunden,
Finanzierung
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

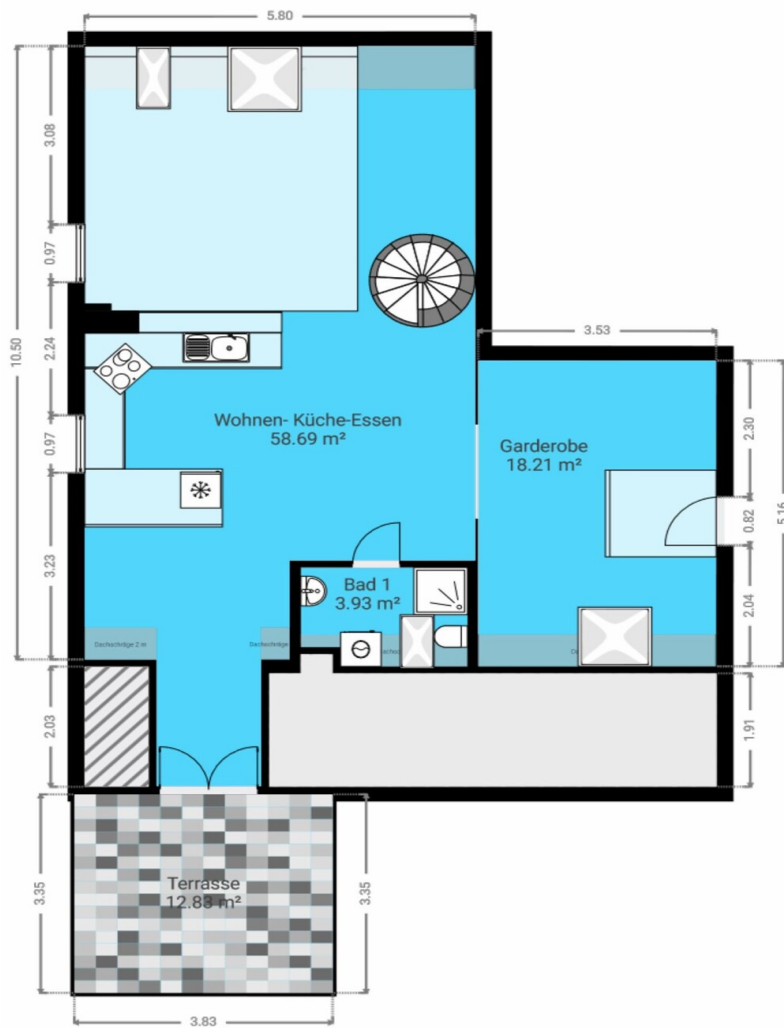


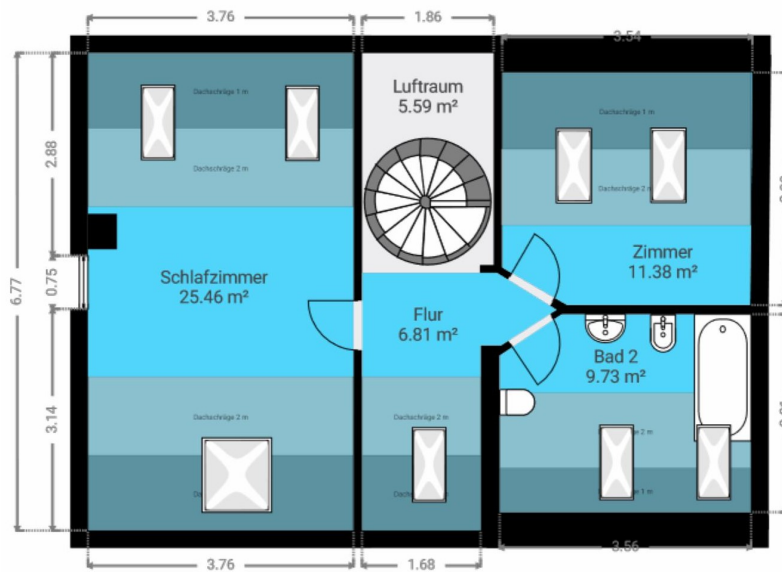
Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 26403081 - 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: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

Ein erster Eindruck

Sie sind auf der Suche nach einer charmanten und offen gestalteten Maisonettewohnung mit einer tollen Dachterrasse und dazugehöriger Garage?

Wir präsentieren Ihnen im Alleinauftrag diese großzügige 3,5-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 106 m², welche sich im Dachgeschoss - verteilt auf 2 Ebenen - eines gepflegten 5-Parteienhauses befindet. Das im Jahr 1973 errichtete Wohnhaus wurde im Jahr 1983 aufgestockt, sodass sich diese Wohnung im Dachausbau von 1983 befindet. Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale Aufteilung und bietet ein ganz besonderes, offenes Wohnen auf 2 Ebenen.

Empfangen werden Sie durch einen Garderoben- und Eingangsbereich, der ausreichend Stauraum für Jacken, Schuhe und Alltagsutensilien bereithält. Im Zentrum der Wohnung steht der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der den Bewohnern eine kommunikative und lichtdurchflutete Atmosphäre bietet. Der Bereich verbindet Kochen, gemeinsames Essen und Verweilen in harmonischer Weise. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Dachterrasse. Diese eignet sich ideal für entspannte Stunden im Freien und eröffnet saisonale Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Ergänzt wird diese Wohnebene durch ein separates Badezimmer mit WC, Dusche und Waschbecken.

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in den oberen Wohnungsteil. 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.

Ein weiteres Badezimmer ist mit einer Dusch-Badewanne, einem WC und allen notwendigen Anschlüssen ausgestattet. Die Ausstattung bietet alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird.

Zur Immobilie gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss, der hilfreich zusätzlichen Stauraum außerhalb der Wohnbereiche schafft sowie eine Garage direkt am Haus.

Die Maisonettewohnung ist aktuell frei und somit könnten Sie sofort einziehen!

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

Objektnummer: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

Ausstattung und Details

3,5-Maisonettewohnung mit ca. 106 m² Wohnfläche:

- Garderobenbereich Dachgeschoss: ca. 17 m²
- Wohn-/Ess- und Küchenbereich Dachgeschoss: ca. 54 m²
- Dachterrasse Dachgeschoss: ca. 13 m² (1/4 nur anrechenbar = ca. 3 m²

Wohnfläche)

- Badezimmer 1 Dachgeschoss: ca. 3 m²
- Flur Spitzbogen: ca. 4 m²
- Schlafzimmer Spitzbogen: ca. 13 m²
- Zimmer Spitzbogen: ca. 6 m²
- Badezimmer 2 Spitzbogen: ca. 6 m²

Kellergeschoss:

- Abstellraum

Aussenbereich:

- Garage

Objektnummer: 26403081 - 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 mit der Linie 1 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: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

Sonstige Angaben

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: 26403081 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com