

**Schwäbisch Gmünd**

# Townhouse in a prime location with 432 m<sup>2</sup> of rentable space!

**Property ID: 22403083-H**



**PURCHASE PRICE: 1.449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 172 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 202 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## At a glance

Property ID	22403083-H	Purchase Price	1.449.000 EUR
Living Space	ca. 172 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	8		
Bedrooms	3		
Bathrooms	1	Modernisation / Refurbishment	1995
Year of construction	1894	Condition of property	Modernised
		Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 260 m <sup>2</sup>
		Commercial space	ca. 260 m <sup>2</sup>
		Rentable space	ca. 432 m <sup>2</sup>

Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## The property



Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## The property



Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## The property



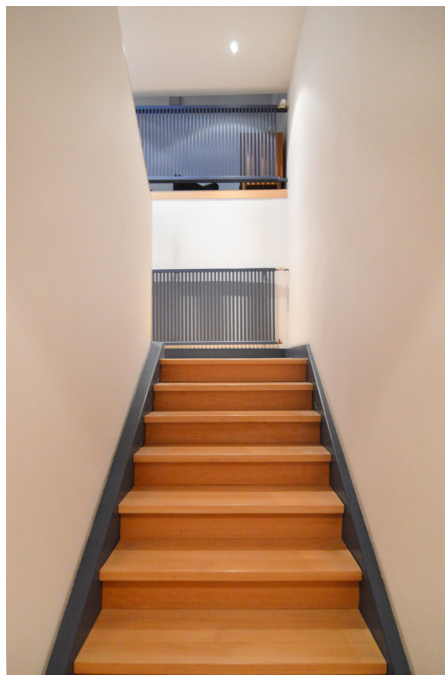
Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## The property



Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## The property



Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## The property



Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## The property



Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## The property



Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## The property



Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## The property



Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## The property



Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## The property



Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## The property



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

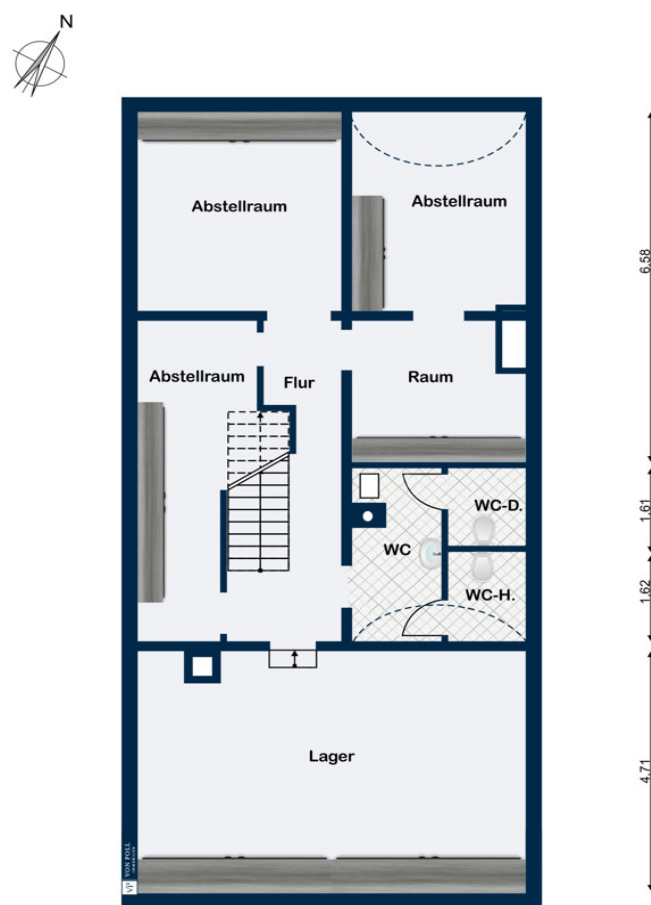
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

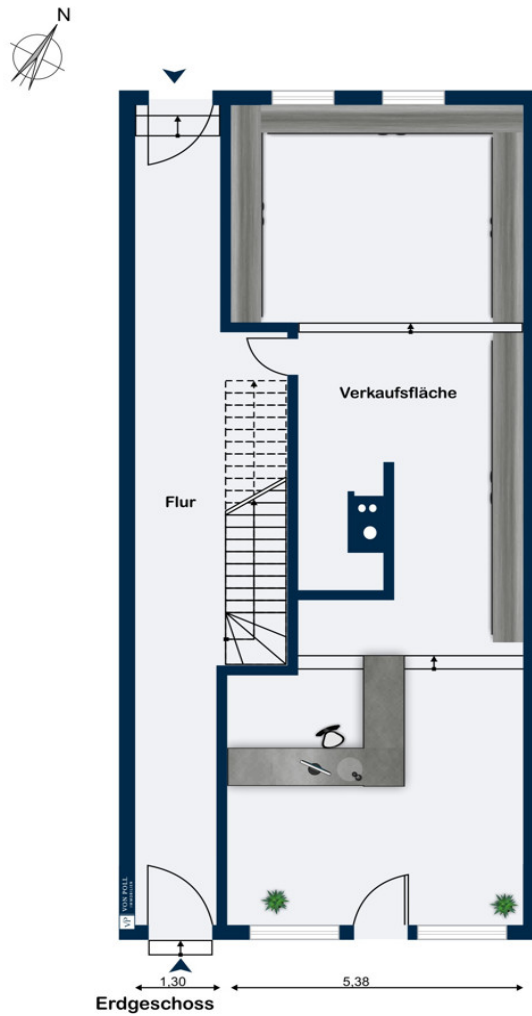
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

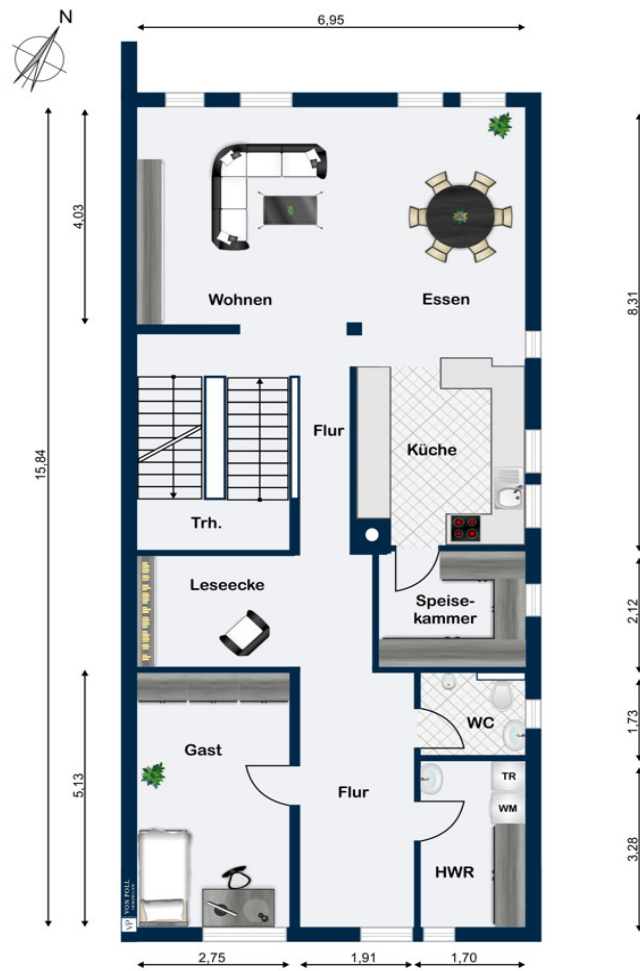
## Floor plans



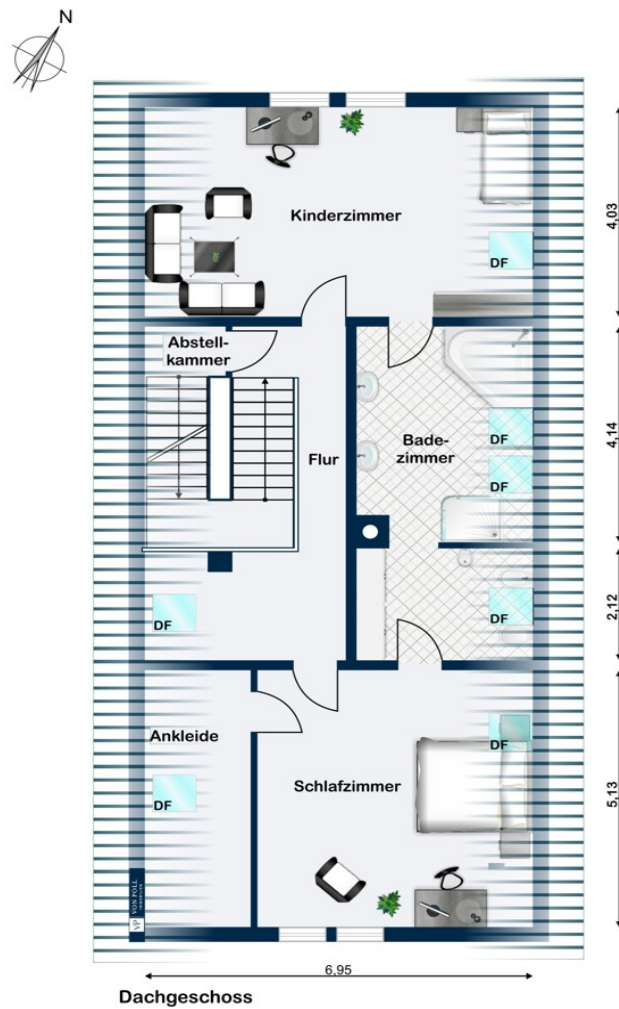
Untergeschoss







Obergeschoss 2



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## A first impression

Are you looking for an upscale, approximately 172 m<sup>2</sup> maisonette apartment in a prime downtown location in Schwäbisch Gmünd, and would you also like to become the owner of a townhouse with approximately 260 m<sup>2</sup> of retail, storage, and office space for personal use or rental? We are exclusively presenting this residential and commercial building, originally constructed in 1894, which underwent comprehensive renovation and modernization in 1995. Its beautifully reconstructed facade facing the pedestrian zone is a listed historical monument, and the interior boasts very tasteful finishes. The entire ground floor, with its large, high shop windows and impressive entrance area, features burglar-resistant glazing of resistance class EH3, the highest class against forced entry and guaranteeing tenants a high level of security. The bright shop on the ground floor offers an open sales area of approximately 69 m<sup>2</sup> and, thanks to its high ceiling, provides an inviting atmosphere. The shop's staff rooms and storage areas are located in the basement, encompassing approximately 86 m<sup>2</sup>. There is also the option to install a kitchen there. The first floor currently comprises an open-plan office with a reception area and two workstations, a waiting area in the hallway leading to two further offices, a bulthaup kitchenette, separate men's and women's restrooms, a server room, and a filing room. This approximately 87 m<sup>2</sup> floor could easily be converted into a self-contained apartment. A private staircase leads to the upscale maisonette apartment on the second floor. This level boasts approximately 91 m<sup>2</sup> of living space, featuring a bright living and dining area and a high-quality, open-plan bulthaup fitted kitchen (excluding appliances), which is included in the purchase price! Adjacent to the kitchen is a pantry for storing provisions. The hallway leads past a reading nook to a guest room or office, a utility room, and a restroom. On the second level of this maisonette apartment, you'll find two large rooms, a dressing room, and a storage room, totaling approximately 81 square meters. The bright bathroom, featuring two sinks, a walk-in shower, and a bathtub,

is directly adjacent to the WC, which also includes a urinal and a bidet. A pull-down ladder in the attic hatch in the hallway leads to the finished attic, which extends across the entire house and offers additional storage space. Behind the house is a garden, currently overgrown, which could be revitalized to create the unique experience of enjoying a glass of wine amidst the greenery in the heart of Schwäbisch Gmünd. Directly in front of the house, facing the pedestrian zone, are two advertising signposts and a flagpole, approved by the city administration, providing commercial tenants with excellent opportunities for effective outdoor advertising, both in the shop and on the first floor. This exceptional residential and commercial building, completely renovated and modernized in 1995, is located in a prime downtown location in Schwäbisch Gmünd. Here you have the opportunity to acquire an investment property with a total living and usable area of approximately 432 m<sup>2</sup> at a price of only €3,352 per square meter. The current owner also owns four underground parking spaces near the property, one or more of which you can optionally purchase – a true rarity in the heart of the city! \* Please note that we can only process inquiries with complete contact information (first name, last name, current address, telephone number, and email address). Thank you! \*

**Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## Details of amenities

Besonderheiten der Immobilie:

- + Wohn- und Geschäftshaus Baujahr 1894
- + direkte 1A-Innenstadtlage in der Fußgängerzone von Schwäbisch Gmünd
- + umfassende Kernsanierung und Modernisierung im Jahre 1995
- + denkmalgeschützte rekonstruierte Fassade
- + einbruchshemmende EH3-Verglasung im gesamten Erdgeschoss
- + beide Haustüren mit Mehrfachverriegelungen
- + helles Ladengeschäft mit ca. 69 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Erdgeschoss
- + Sozialräume und Lagerflächen des Ladengeschäfts im Untergeschoss auf ca. 86 m<sup>2</sup>
- + Küchenanschlüsse im Untergeschoss vorhanden
- + drei Büros mit vier Arbeitsplätze im 1. Obergeschoss auf ca. 87 m<sup>2</sup>
- + 1. Obergeschoss kann zur abgeschlossenen Wohneinheit umgebaut werden
- + gehobene ca. 172 m<sup>2</sup> große Maisonette-Wohnung im 2. Ober-, und Dachgeschoss
- + hochwertige, offene Einbauküche (ohne Elektrogeräte) der Marke bulthaup
- + ausgebauter Dachboden mit zusätzlichem Stauraum
- + Gartennutzung möglich
- + genehmigte Werbeanlagen für gewerbliche Mieter vorhanden
- + insgesamt ca. 432 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche für nur 3.352,- Euro pro Quadratmeter
- + optional ein bis vier Tiefgaragen-Stellplätze erwerbbar

**Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## All about the location

Dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der marktplatznahen Fußgängerzone und somit in direkter 1A-Innenstadtlage von Schwäbisch Gmünd.

Aufgrund der Lage der Immobilie erreichen Sie hier zu Fuß alle relevanten Geschäfte und Behörden der Stadt. Unzählige Einzelhändler und Gastronomen laden Sie abends zum Flanieren und Genießen in der Innenstadt ein.

Auch industriell hat Schwäbisch Gmünd so einiges zu bieten. Der Gewerbepark Gügling stellt das größte zusammenhängende Gewerbegebiet Ostwürttembergs dar. Heute dominieren Automobilzulieferung, Designbüros und Schmuckhandwerk die Wirtschaft der Stadt. Schwäbisch Gmünd hat die höchste Dichte an Designern in Europa und schmückt sich mit dem Titel Gold- und Silberstadt.

Die Kreis- und Hochschulstadt Schwäbisch Gmünd mit über 60.000 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.

**Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## Other information

**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.

**Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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