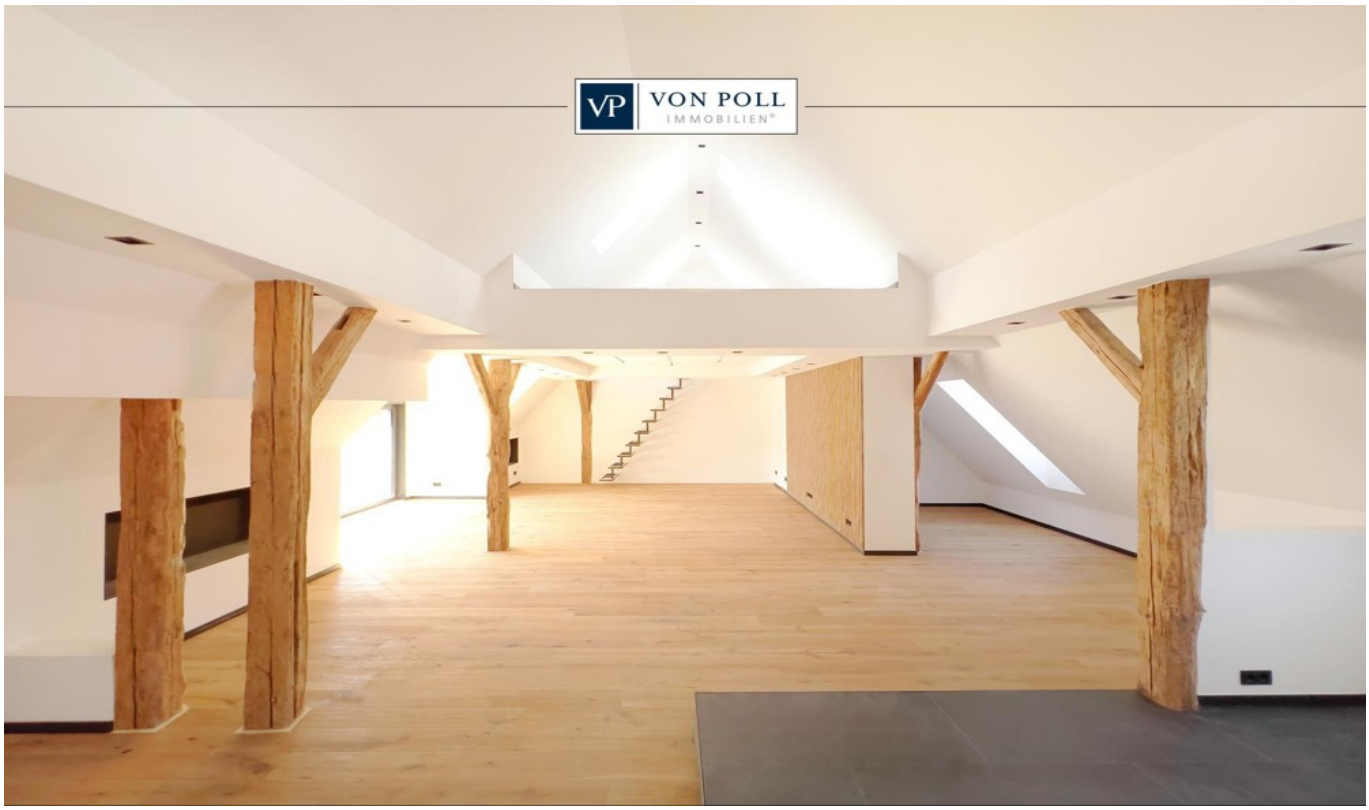
Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

Einzigartige Maisonette-Wohnung mit großem Balkon!

Property ID: 22403061



PURCHASE PRICE: 439.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 151 m^2 • **ROOMS:** 3.5

Property ID: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

- 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: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

At a glance

Property ID	22403061
Living Space	ca. 151 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	3.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1920
Type of parking	2 x Outdoor parking space

Purchase Price	439.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Balcony

Property ID: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	22.11.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	94.04 kWh/m²a
Energy efficiency class	C

Property ID: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

The property

Property ID: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

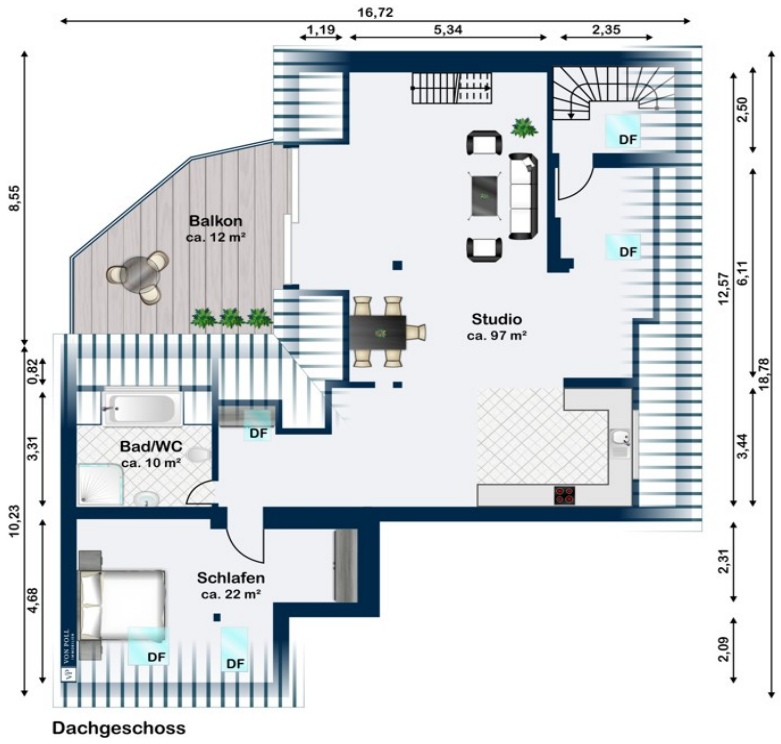
The property

Property ID: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

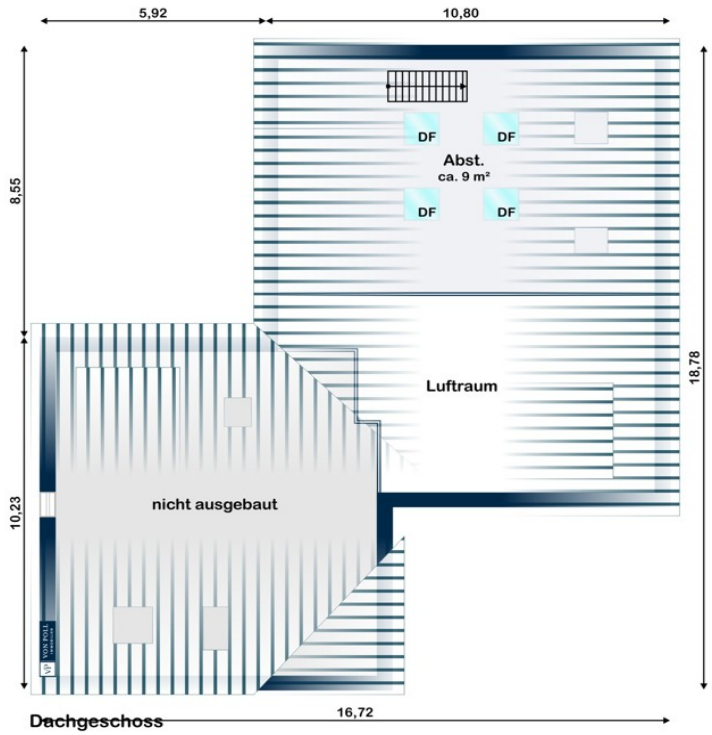
The property

Property ID: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

Floor plans



Dachgeschoss



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: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

A first impression

Wir präsentieren im Alleinauftrag diese einzigartige Maisonette-Wohnung mit großem Balkon, welche sich in einem 5-Familienhaus im Herzen von Hussenhofen, einem gefragten Stadtteil von Schwäbisch Gmünd befindet. Es handelt sich hier um einen Erstbezug nach einer Kernsanierung. Dieser außergewöhnliche Wohntraum wird Sie umhauen! In dem knapp 100 m² großen Wohn- und Essbereich mit Studiocharakter verleihen freigelegte Balken und hohe Decken der Wohnung ihren besonderen Charme. Eine braune Fernseher-Lamellenwand wird hier sofort zum Eyecatcher. Die große bodentiefe Fensterfront mit Zugang auf den Balkon verleiht dem Raum ihre lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Über die freitragenden Treppenstufen erreichen Sie die zweite Ebene dieser Wohnung, welche sich hervorragend z. B. als Büro eignet. Ein gefliestes Podest zum Einbau einer offenen Küche samt Kücheninsel ist bereits vorinstalliert. Die Wohnung verfügt zudem über ein sehr geräumiges Schlafzimmer, ein geschmackvolles Tageslicht-Badezimmer mit einem Waschbecken, WC und einer großen, bodengleichen Dusche mit Regen-Kopfbrause sowie einer zusätzlichen Handbrause. Bei so viel Komfort darf natürlich eine Badewanne und eine Klimaanlage auch nicht fehlen. In der Hauptebene wurde ein farblich abgestimmter, hochwertiger Echtholzparkettboden über der Fußbodenheizung verlegt. Dunkle Türblätter ergänzen das moderne Flair und bilden mit den schwarzen Schalter und Steckdosen sowie den Sockelleisten eine ideale Basis für unterschiedlichste Einrichtungsstile. Das Gebäude verfügt bereits über eine SAT-Anlage. Darüber hinaus ist eine Video-Türsprechanlage verbaut sowie schwarze Einbaustrahler in jedem Raum, die zum Teil individuell geschaltet werden können. Zu der Wohnung gehören zwei eigene Stellplätze direkt vor dem Haus sowie ein eigener großer Kellerraum und eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche im Erdgeschoss. Dieser außergewöhnliche Wohntraum müssen Sie gesehen haben! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! * Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, aktuelle Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können! Herzlichen Dank! *

Property ID: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

Details of amenities

Besonderheiten der Immobilie:
+ einzigartige Maisonette-Wohnung mit großem Balkon
+ gefragter Stadtteil von Schwäbisch Gmünd
+ Erstbezug nach Kernsanierung
+ großer, heller Wohn- und Essbereich mit Studiocharakter
+ freigelegte Balken
+ hohe Decken
+ braune Fernseher-Lamellenwand als Eyecatcher
+ große bodentiefe Fensterfront verleiht lichtdurchflutete Wohnatmosphäre
+ freitragende Treppenstufen
+ zweite Ebene z. B. als Büro geeignet
+ gefliestes Podest für offene Küche samt Kücheninsel bereits vorinstalliert
+ sehr geräumiges Schlafzimmer
+ geschmackvolles Tageslicht-Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne
+ Klimaanlage
+ farblich abgestimmter, hochwertiger Echtholzparkettboden
+ Fußbodenheizung
+ dunkle Türblätter sowie zahlreiche schwarze Schalter, Steckdosen und Sockelleisten
+ SAT-Anlage bereits vorhanden
+ Video-Türsprechanlage
+ schwarze Einbaustrahler in jedem Raum
+ zwei eigene Stellplätze direkt vor dem Haus
+ eigener großer Kellerraum im Erdgeschoss
+ gemeinschaftlich genutzte Waschküche im Erdgeschoss

Property ID: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

All about the location

Hussenhofen ist mit seinen ca. 2.000 Einwohnern ein gefragter Stadtteil von Schwäbisch Gmünd. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr von und nach Schwäbisch Gmünd ist optimal, da viele Buslinien durch diesen Stadtteil führen. Trotz der Nähe zur Stadt ist Hussenhofen durch mehrere angrenzende, kleinere Teilorte immer noch sehr ländlich geprägt. In Hussenhofen gibt es eine Grund- und Gemeinschaftsschule, die erst in 2020 umfangreich saniert und erweitert wurde. Die Grundschule wird als offene Ganztagsschule geführt und bietet facettenreiche Zusatzangebote während die Gemeinschaftsschule ein sehr ganzheitliches und dabei individuelles Bildungskonzept bietet. Für die Kleinkindbetreuung gibt es einen katholischen Kindergarten in Hussenhofen während sich der Kindergarten im Teilort Zimmern in städtischer Verwaltung befindet. Im Stadtteil Hussenhofen befindet sich ebenfalls eine große Filiale der Lebensmittelkette Kaufland. In nur rund 4 km Entfernung erreichen Sie die Kreis- und Hochschulstadt Schwäbisch Gmünd mit über 60.000 Einwohnern, der Bevölkerungsgröße nach die zweitgrößte Stadt des Ostalbkreises. Schwäbisch Gmünd bietet 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: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2032. Endenergiebedarf beträgt 94.04 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jochen Wischnewski

Hintere Schmiedgasse 23 Swabian Gmünd
E-Mail: schwaebisch.gmuend@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com