Schwäbisch Gmünd

Wohn(t)raum mit Stil!

Property ID: 24403181

PURCHASE PRICE: 770.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 213 m^2 • **ROOMS:** 4.5

Property ID: 24403181 - 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: 24403181 - 73525 Schwäbisch Gmünd

At a glance

Property ID	24403181
Living Space	ca. 213 m²
Available from	According to the arrangement
Rooms	4.5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1922
Type of parking	2 x Car port

Purchase Price	770.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24403181 - 73525 Schwäbisch Gmünd

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	07.04.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	148.82 kWh/m²a
Energy efficiency class	F

Property ID: 24403181 - 73525 Schwäbisch Gmünd

The property

Property ID: 24403181 - 73525 Schwäbisch Gmünd

The property

Property ID: 24403181 - 73525 Schwäbisch Gmünd

The property

Property ID: 24403181 - 73525 Schwäbisch Gmünd

The property

Property ID: 24403181 - 73525 Schwäbisch Gmünd

The property

Property ID: 24403181 - 73525 Schwäbisch Gmünd

The property

Property ID: 24403181 - 73525 Schwäbisch Gmünd

The property

Property ID: 24403181 - 73525 Schwäbisch Gmünd

The property

Property ID: 24403181 - 73525 Schwäbisch Gmünd

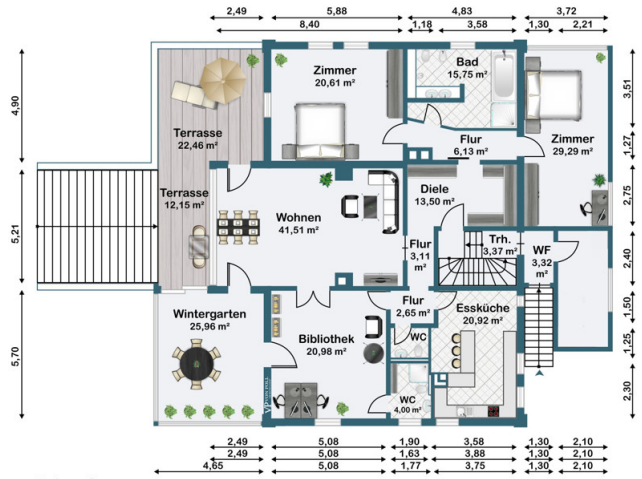
The property

Property ID: 24403181 - 73525 Schwäbisch Gmünd

The property

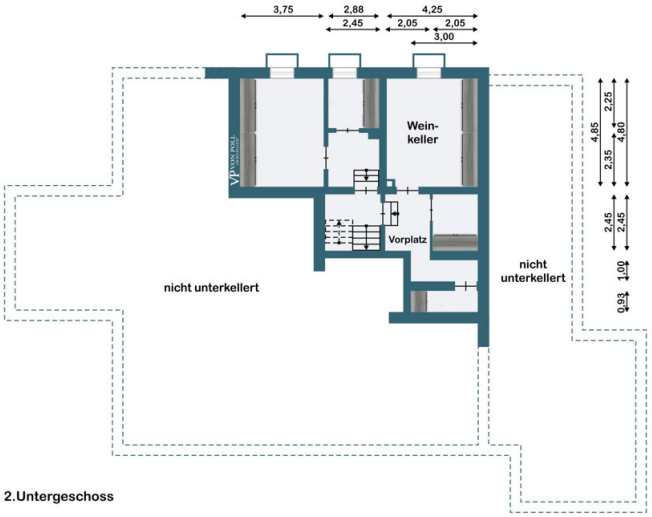
Property ID: 24403181 - 73525 Schwäbisch Gmünd

Floor plans



Erdgeschoss

1.Untergeschoss



2.Untergeschoss

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: 24403181 - 73525 Schwäbisch Gmünd

A first impression

Diese stilvolle und enorm großzügige Wohnung in einer charmanten Stadtvilla von 1926 wird Sie überwältigen! In optimaler Lage von Schwäbisch Gmünd leben Sie hier auf rund 213 m² einen absoluten Wohntraum mit hohen Räumen, weißen Marmor- und Epoxidharzböden und einem Gartenbereich, der keine Wünsche offen lässt. Ihre Fahrzeuge parken Sie in dem zur Wohnung gehörenden Doppel-Carport mit elektrischem Sektionaltor und betreten nach wenigen Stufen die gepflegte Stadtvilla. Hinter der Wohnungseingangstür mit Rundbogen befindet sich eine geräumige Diele, die dank maßgeschneiderter Einbauschränke für genügend Stauraum und dabei ein Höchstmaß an Ordnung hinter verschlossenen Türen sorgt. Eine verspiegelte Schiebetür trennt den Privatbereich mit einem Flur, zwei Schlafräumen und dem vollausgestattenen Hauptbadezimmer stilvoll von den Hauptwohnbereichen. Die Diele verlassen Sie nun über den linken Flur und betreten den rund 41 m² großen Wohnraum. In diesem Moment sehen Sie weder rechts noch links, denn die Verglasung zur Südseite reicht vom Boden bis zur Decke und schafft durch den uneingeschränkten Blick in den traumhaften Garten, den Sie über eine imposante Freitreppe erreichen, eine absolut einzigartige Atmosphäre. Hier werden Sie sich garantiert einen Lieblingsplatz einrichten. Dieser Wohnraum ist das Herzstück der wundervollen Wohnung: großzügig und hell mit weißem Marmorboden ausgestattet bietet er Zugang zum verglasten Wintergarten sowie zu der mit einer Pergola überdachten Terrasse. An besonders sonnigen Tagen spendet eine weiße Markise der verglasten Fensterfront kühlenden Schatten. Durch eine stilvolle Doppelflügeltür erreichen Sie den erweiterten Wohnbereich, welcher aktuell als Bibliothek genutzt wird und über ein angrenzendes, helles Duschbadezimmer sowie einen direkten Wintergartenzugang verfügt. Sie gehen weiter in den Flur mit separatem Gäste-WC und betreten nun die geräumige Küche, die mit einer erleganten Einbauküche inklusive Kochinsel ausgestattet wurde. Hinter der zeitlosen, matt-weißen Küchenfront verborgen, befinden sich komfortabler Weise auch Anschlüsse für eine Waschmaschine sowie einen Wäschetrockner. Die hochwertige Quarzsandstein-Arbeitsfläche rundet das ästhetische Bild der Küche ab. Über den hellen Flurbereich kehren Sie nun zurück in die geschmackvolle Diele und betreten durch die verspiegelte Schiebetür Ihren Privatbereich. Ein Flur sowie das etwa 15 m² große Badezimmer trennen die beiden Schlafräume voneinander. Auch im großzügigen Hauptbadezimmer mit barrierefreier Dusche, Badewanne und Doppelwaschtisch verzichten Sie nicht auf ein Gefühl von Privatsphäre, denn durch eine Zwischenwand ist der WC- und Waschbereich nicht sofort einsehbar. Helle Epoxidharzböden und wunderbare Tageslichtatmosphäre machen auch die Schlafzimmer zu absoluten Wohlfühlbereichen: Das Schlafzimmer auf der Nord-/Westseite der Wohnung bietet Ausblick auf den Waldstetter Bach während das zweite

Schlafzimmer zusätzlich einen Zugang zu der mit einer Pergola überdachten Süd-/Westterrasse bietet. Von den Terrassen sowie dem Wintergarten mit Glasschiebetür haben Sie Zugang zum traumhaften Garten, der von einer Mauer umgeben und wunderbar bewachsen ist, wodurch er für absolute Privatsphäre von außen sorgt. Das Gesamtbild des prächtigen, über die imposante, rund fünf Meter breite Steintreppe erreichbaren Gartens wird durch einen Springbrunnen und eine weitere Terrasse im hinteren Gartenbereich abgerundet. Möchten Sie bereits den Sommer in dieser wunderbaren Atmosphäre verbringen? Gerne stellen wir einen 360°-Rundgang vorab zur Verfügung.

Property ID: 24403181 - 73525 Schwäbisch Gmünd

Details of amenities

Highlights im Innenbereich
+ hochwertige Einbauküche mit Quarzsandstein-Arbeitsplatte (2020)
+ weiße Marmorböden in den Hauptwohnbereichen
+ weiße Epoxidharzböden in den Privatbereichen
+ Doppelflügeltür
+ Raumhöhe von rd. 2,70 m
+ Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
+ Hauptbadezimmer mit barrierefreier Dusche, Badewanne, WC, Bidet, Urinal, Doppelwaschtisch
+ Duschbadezimmer mit WC und Waschtisch
+ separates Gäste-WC
Highlights im Außenbereich
+ Wintergarten mit Beschattung und Glasschiebetür (2012) zur Terrasse
+ Thermo-Esche-Bodenbelag im Wintergarten (2012)
+ Terrasse mit Pergola und Blick auf den Waldstetter Bach
+ Terrasse mit weißer Markise (Stoffbespannung 2020)
+ uneinsehbarer Garten mit weiterer Terrasse
+ Springbrunnen
+ Geräteraum unterhalb des Terrassenabgangs
+ Doppel-Carport mit elektrischem Sektionaltor
Highlights der Untergeschosse
+ Kellerraum mit zusätzlichem Außenzugang im 1. Untergeschoss
+ separater Weinkeller im 2. Untergeschoss
Modernisierungen/Sanierungen
+ maßgebliche Sanierung in 2009
+ Teilerneuerung einiger Fenster zwischen 2011 und 2015
+ Badsanierungen in 2013 und 2014
+ Erneuerung der Gas-Zentralheizung in 2017
+ Neue Einbauküche in 2020

Property ID: 24403181 - 73525 Schwäbisch Gmünd

All about the location

Die Kreis- und Hochschulstadt Schwäbisch Gmünd mit ihren ca. 60.000 Einwohnern, der Bevölkerungsgröße nach zweitgrößten Stadt des Ostalbkreises, liegt an der Bahnlinie zwischen Aalen und Stuttgart. Sie bietet neben einer vollständigen Nahversorgung und einer außerordentlich guten Infrastruktur auch unzählige Einkaufsmöglichkeiten. Berufspendler profitieren von der nur 1500 m entfernten Anbindung an die B29 bzw. dem nur 1200 m entfernten Bahnhof. Stuttgart erreicht man in rund 40 Minuten, Aalen in rund 25 Minuten. Nach nur 400 m erreicht man die Innenstadt mit unzähligen Einkaufsmöglichkeiten und Cafés. Ärzte, Physiotherapeuten, Sporteinrichtungen und Apotheken befinden sich ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

Property ID: 24403181 - 73525 Schwäbisch Gmünd

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 148.82 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1922. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24403181 - 73525 Schwäbisch Gmünd

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