

Waldstetten

# Spacious 4.5-room maisonette apartment with balcony and garage!

Property ID: 25403051



PURCHASE PRICE: 429.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 123 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5

Property ID: 25403051 - 73550 Waldstetten

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

Property ID: 25403051 - 73550 Waldstetten

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25403051                              |
| Living Space         | ca. 123 m²                            |
| Rooms                | 4.5                                   |
| Bedrooms             | 3                                     |
| Bathrooms            | 1                                     |
| Year of construction | 1975                                  |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Purchase Price                | 429.000 EUR   |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2024  |
| Condition of property         | Completely renovated  |
| Construction method           | Solid   |
| Equipment                     | Guest WC, Balcony   |

Property ID: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Energy Data

|                                |                        |  |                           |
|--------------------------------|------------------------|--|---------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating     | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Electricity            | Final Energy Demand                                  | 64.10 kWh/m²a             |
| Energy certificate valid until | 16.03.2035             | Energy efficiency class                              | B                         |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump | Year of construction according to energy certificate | 1975                      |



Property ID: 25403051 - 73550 Waldstetten

## The property



Property ID: 25403051 - 73550 Waldstetten

## The property





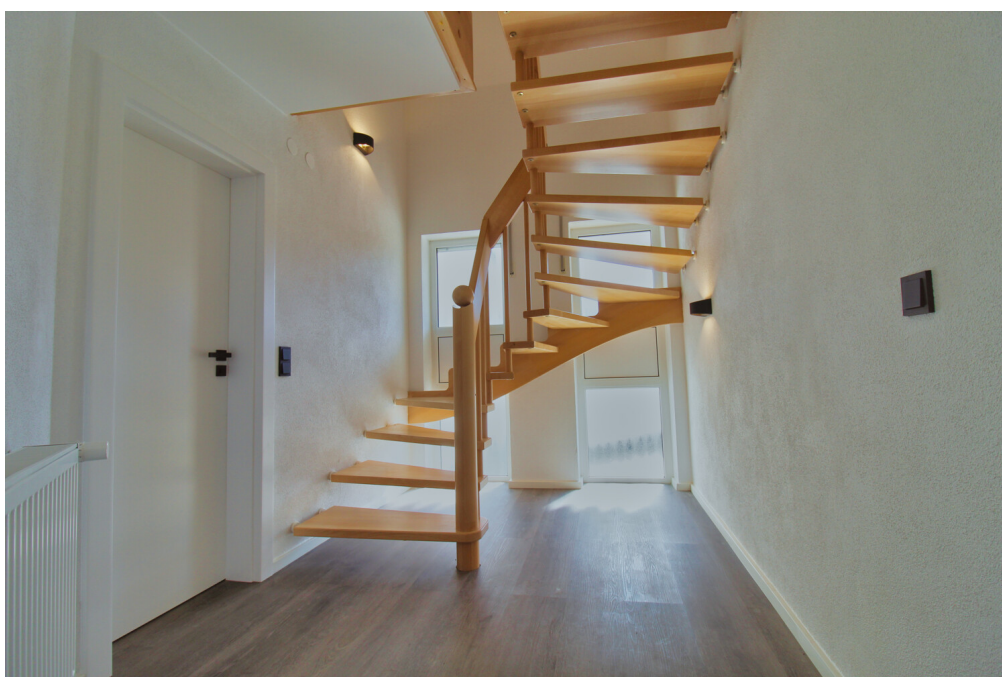
Property ID: 25403051 - 73550 Waldstetten

## The property



Property ID: 25403051 - 73550 Waldstetten

## The property



Property ID: 25403051 - 73550 Waldstetten

## The property





Property ID: 25403051 - 73550 Waldstetten

## The property



Property ID: 25403051 - 73550 Waldstetten

## The property



Property ID: 25403051 - 73550 Waldstetten

## The property





Property ID: 25403051 - 73550 Waldstetten

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



Property ID: 25403051 - 73550 Waldstetten

## The property





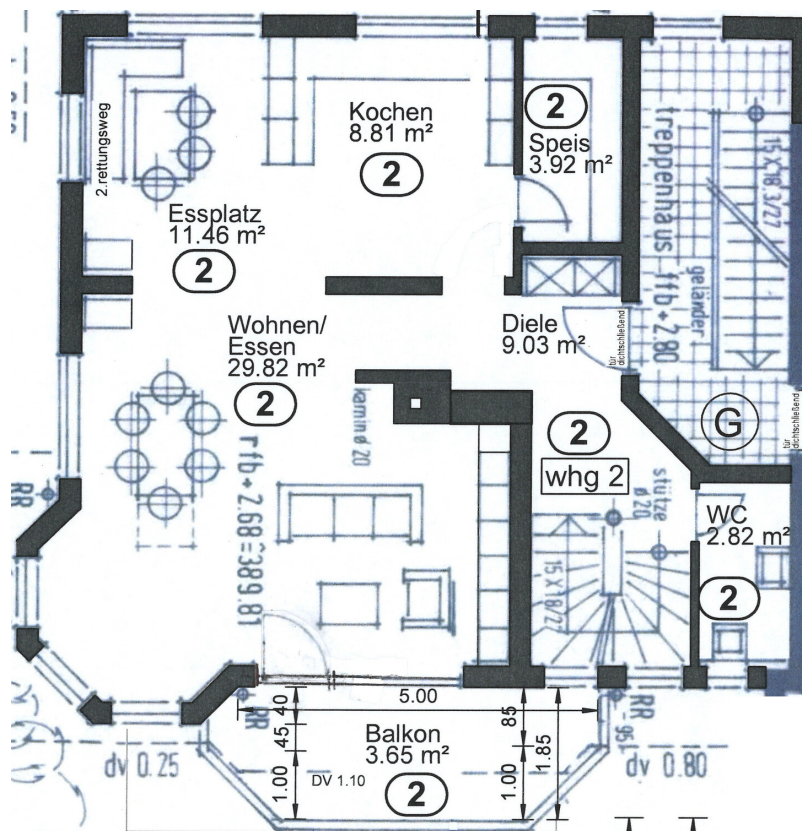
Property ID: 25403051 - 73550 Waldstetten

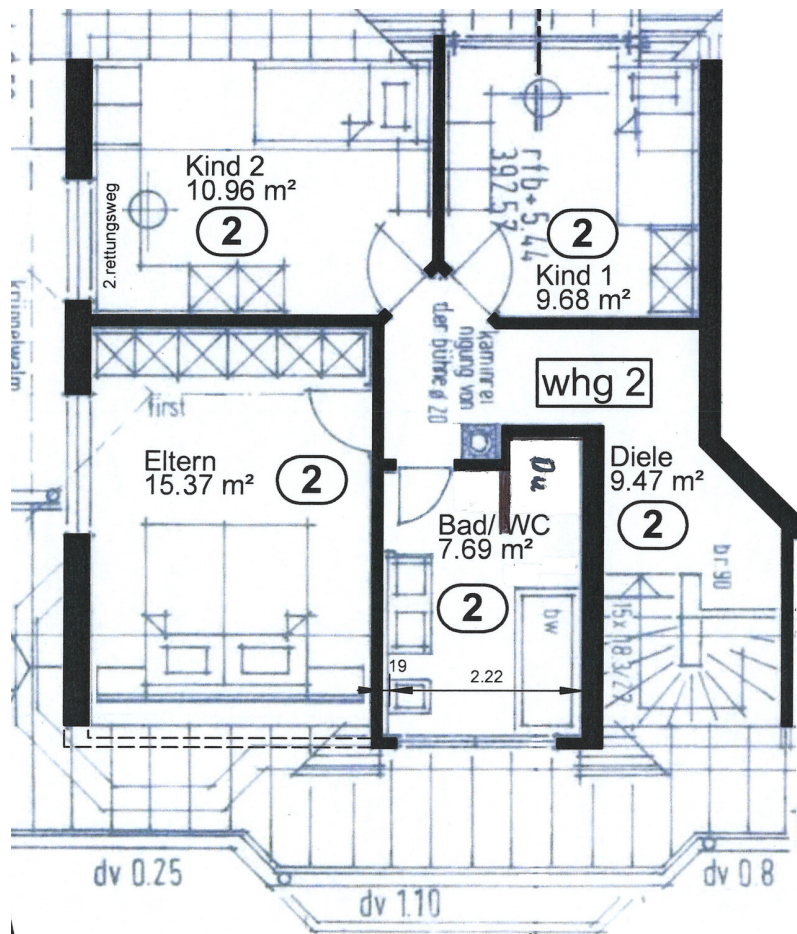
## The property

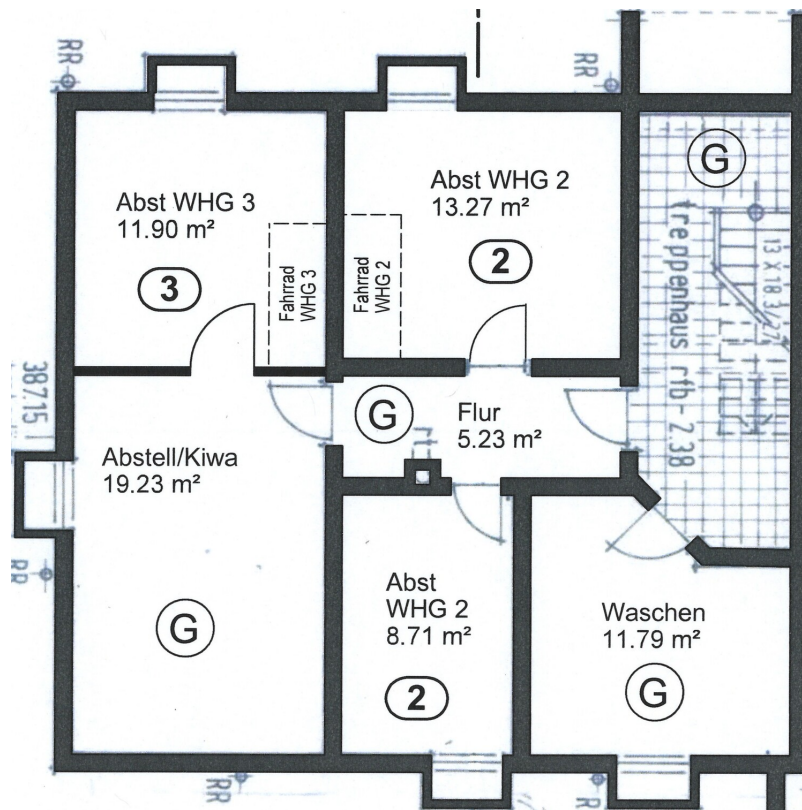


**Property ID: 25403051 - 73550 Waldstetten**

## Floor plans







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: 25403051 - 73550 Waldstetten

## A first impression

Welcome to this spacious maisonette apartment, offering approximately 123 m<sup>2</sup> of living space and a comfortable living experience in the sought-after community of Waldstetten. The main building, constructed in 1975, was extended in 1996, and this apartment is located in the 1996 addition. The entire four-unit building underwent extensive renovations in 2024 and boasts high-quality finishes and a well-maintained overall condition. The heart of the maisonette is the seamless transition between the light-filled living and dining area and the open-plan kitchen. Its well-designed layout offers versatile design possibilities and is ideal for cooking together and entertaining guests. High-quality flooring and carefully selected materials create a pleasant atmosphere. The generous south-facing balcony invites you to enjoy a glass of wine or a barbecue with friends after work. A separate WC is also available on this level for guests. With a total of 4.5 rooms, the property allows for flexible and individual room planning. Three well-proportioned bedrooms on the upper level offer ample space for family members or guests, as well as for a home office. The tastefully designed, naturally lit bathroom features a double vanity, a walk-in shower with a rain shower head and additional hand shower, and a toilet. With so much comfort, a freestanding bathtub and a towel warmer are also included. The apartment is heated by a central heating system with an air-to-water heat pump, whose low final energy consumption is only 64.1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), placing it in energy efficiency class B, which has a positive impact on monthly utility costs. The property includes two storage rooms in the basement and a shared laundry room. A garage with a sectional door and a parking space in front of the building complete this offer. The property is currently vacant and available for immediate occupancy (first occupancy after renovation). \*Please note that we can only process inquiries with complete contact information (first name, last name, current address, mobile phone number, and email address)! Thank you!\*



Property ID: 25403051 - 73550 Waldstetten

## All about the location

Die Maisonettewohnung befindet sich in einem ruhigen, am Ortsrand gelegenen Wohngebiet. Dazu kommt, dass in unmittelbarer Nähe des Hauses lange Feldwege umgeben von Wiesen und Wäldern beginnen - somit ist die Lage ideal zum Spazieren oder um mit Ihrem Hund Gassi zu gehen!

Waldstetten ist eine Gemeinde im Ostalbkreis mit aktuell über 7.000 Einwohnern. Sie liegt im Osten von Baden-Württemberg und gehört zur Randzone der Metropolregion Stuttgart. Die Gemeinde liegt am Nordfuß des Stuifen im Vorland der östlichen Schwäbischen Alb am Rand des Remstals zwischen 350 und 781 Metern Höhe. Es grenzt an das Stadtgebiet von Schwäbisch Gmünd sowie an die dem Landkreis Göppingen zugehörigen Städte Lauterstein und Donzdorf. Im Jahr 2000 erhielt die Gemeinde das Prädikat Staatlich anerkannter Erholungsort - Naturverbundene und sportlich Aktive bekommen hier zu Fuß oder mit dem Fahrrad voll auf ihre Kosten.

Für die Kleinsten bietet Waldstetten vier Kleinkindgruppen sowie fünf Kindergärten an. Mit der Gemeinschaftsschule Unterm Hohenrechberg mit Mensa und Ganztagsangebot werden von der Grundschule ab alle Bildungsstandards der Hauptschule, Realschule und des Gymnasiums angeboten. Zusätzlich gibt es mit der Franz-von-Assisi-Schule noch eine katholische Freie Realschule.

Eine gute Nahversorgung vor Ort ist mit Bäckereien, einem Supermarkt, Discounter, Metzger, Getränkemarkt, Postfiliale, Tankstelle, mehreren Ärzten, Banken und Friseure sowie Restaurants usw. stets gewährleistet.

In Waldstetten wird dem Vereinsleben noch ein großer Stellenwert zugeschrieben. So gibt es dort unzählige Vereine wie z.B. den TSGV Waldstetten 1847 e.V. mit Abteilungen für Rad, Tischtennis, Ski, Turn- und Leichtathletik sowie Fußball. Aufgrund weiterer Vereine wie dem Tennis-, Fasnachts-, Schützen-, oder dem Fliegerverein usw. ist mit Sicherheit für jedes Hobby etwas dabei. Besonders stolz ist Waldstetten auf ihr eigenes beheiztes Hallenbad und Freibad.

In nur rund 5 km Entfernung erreichen Sie die Kreis- und Hochschulstadt Schwäbisch Gmünd mit über 64.000 Einwohnern, der Bevölkerungsgröße nach der zweitgrößten Stadt des Ostalbkreises. Schwäbisch Gmünd bietet neben einer vollständigen Nahversorgung und einer außerordentlich guten Infrastruktur auch unzählige Einkaufsmöglichkeiten inklusive eines direkten Anschlusses an die Bundesstraße 29



sowie gute Bahnverbindungen Richtung Schorndorf/Stuttgart und Aalen/Ellwangen.

Property ID: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 64.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Property ID: 25403051 - 73550 Waldstetten

## 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)