

Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## Charming ground floor apartment with a large garden as a haven of well-being!

*Property ID: 25403191*



PURCHASE PRICE: 329.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4.5

Property ID: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

-  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: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf**

## At a glance

Property ID	25403191	Purchase Price	329.000 EUR
Living Space	ca. 113 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1971		
Type of parking	2 x Garage		

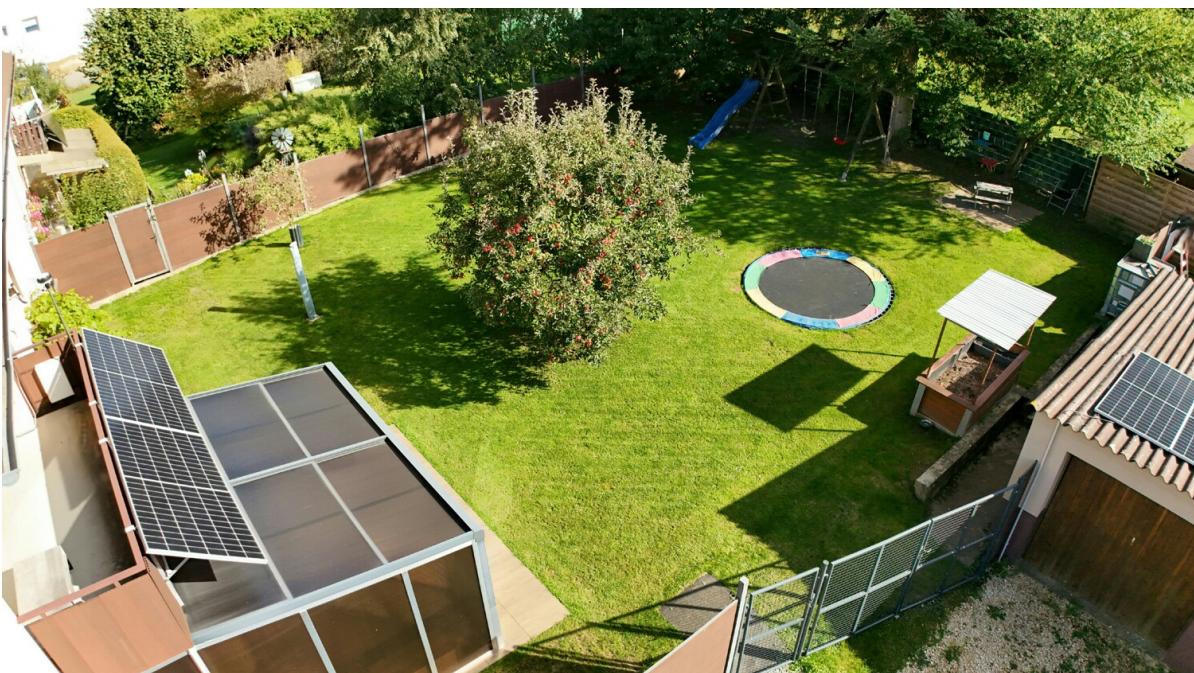
Property ID: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	127.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	11.10.2026	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1971

Property ID: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## The property



Property ID: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## The property



Property ID: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## The property



Property ID: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## The property



Property ID: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## The property



Property ID: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## The property



Property ID: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## The property



Property ID: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## The property



Property ID: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## 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: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf**

## A first impression

We are pleased to present to you, exclusively on behalf of the owner, a well-maintained 4.5-room ground-floor apartment with approximately 113 m<sup>2</sup> of living space and an exceptionally large garden of approximately 330 m<sup>2</sup>. This property impresses with its well-thought-out layout, high-quality fixtures and fittings, and numerous details that attractively combine comfort and quality of life. The spacious living and dining area of approximately 36 m<sup>2</sup> forms the heart of the apartment. A wood-burning stove provides cozy warmth during the colder months, while air conditioning ensures a pleasant indoor climate in the summer. From the living area, you have direct access to the light-filled conservatory, which offers additional living comfort and creates a harmonious transition to the lovingly landscaped garden. The modern, open-plan fitted kitchen with high-quality appliances is included in the purchase price and blends seamlessly into the living area. All rooms are easily accessible from the hallway. The master bedroom offers ample space for a double bed and wardrobe. Two further rooms can be flexibly used as children's rooms, guest rooms, or offices – ideal for families or working from home. The bright, naturally lit bathroom features a shower, sink, bidet, and toilet and is in excellent condition. The property has undergone continuous modernization in recent years, including new flooring, replaced radiators, and various technical and aesthetic upgrades. Video surveillance provides added security, and the integrated solar panels on the balcony contribute to improved energy efficiency. The private garden is fully fenced and features high-quality privacy screening, offering ample space for relaxation, play, and leisure activities – a rare opportunity for a condominium of this type. The apartment includes a separate cellar, a shared laundry room with a private parking space, and a double garage with a gated entrance. All furnishings can be purchased upon request. The apartment is currently owner-occupied and will be available for occupancy from September 1, 2026 – ideal for early planning or as an attractive investment. Its modern, well-maintained condition makes it a truly convenient and practical property. Note: At the request of the client, only their images were used. \* Please note that we can only process requests with complete contact information (first name, last name, current address, telephone number and email address)! Thank you very much! \*

**Property ID: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf**

## Details of amenities

4,5-Zimmer-Hochparterrewohnung im Erdgeschoss:

- Wohn- und Essbereich ca. 36 m<sup>2</sup>
- Wintergarten ca. 15 m<sup>2</sup> (1/2 nur anrechenbar)
- Küche ca. 10 m<sup>2</sup>
- Diele ca. 9 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 15 m<sup>2</sup>
- Kinder- oder Arbeitszimmer 1 ca. 11 m<sup>2</sup>
- Kinder- oder Arbeitszimmer 2 ca. 12 m<sup>2</sup>
- Tageslicht-Badezimmer ca. 9 m<sup>2</sup>
- Schwedenofen
- Videoüberwachung
- Klimaanlage

Untergeschoss:

- Kellerraum
- gemeinschaftlich nutzbare Waschküche

Außenbereich:

- Gartengrundstück ca. 330 m<sup>2</sup>
- Doppelgarage mit Balkonkraftwerk
- Wallbox für Ladung E-Auto

**Property ID: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf**

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in Straßdorf, einem begehrten Stadtteil von Schwäbisch Gmünd mit über 750-jähriger Tradition. Heute ist Straßdorf der drittgrößte Stadtteil und liegt am Fuße des Hohenrechbergs, einem der Drei-Kaiser-Berge.

Mit rd. 4.000 Einwohnern bietet Straßdorf eine gut ausgereifte Infrastruktur: zwei Kindergärten, eine Grundschule, einen Sportplatz, eine Sport- und Gemeindehalle, eine Musikschule sowie eine Außenstelle der Volkshochschule sorgen für Betreuung der Jüngsten und Freizeitausgleich. Zudem pflegen die Bürger Straßdorfs ein reges und attraktives Vereinsleben.

Einkäufe können größtenteils zu Fuß erledigt werden. Hier sorgen sowohl ein großer Supermarkt, diverse Bäckereien, eine Metzgerei, eine Apotheke, Banken und eine Postfiliale für das Rundum-Sorglos-Paket. Durch den öffentlichen Personennahverkehr ist Straßdorf gut an Schwäbisch Gmünd angeschlossen und bietet viele zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten und Facharztpraxen.

In nur rund 3 km Entfernung erreichen Sie die Kreis- und Hochschulstadt Schwäbisch Gmünd mit rund 64.416 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: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2026.

Endenergiebedarf beträgt 127.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf**

## 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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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