

Schwäbisch Gmünd / Bettringen

# 3,5-Zi.-Maisonettewohnung mit Dachterrasse und Garage!

Property ID: 26403081



**PURCHASE PRICE: 239.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

**Property ID: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen**

- **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: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

## At a glance

Property ID	26403081	Purchase Price	239.000 EUR
Living Space	ca. 106 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Rooms	3.5	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2024
Bathrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1983	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC

Property ID: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	162.92 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	30.03.2036	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

## The property



Property ID: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

## The property



Property ID: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

## The property



Property ID: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

## The property



Property ID: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

## The property



Property ID: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

## The property



Property ID: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

## The property



Property ID: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

## The property



Property ID: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

## The property



Property ID: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

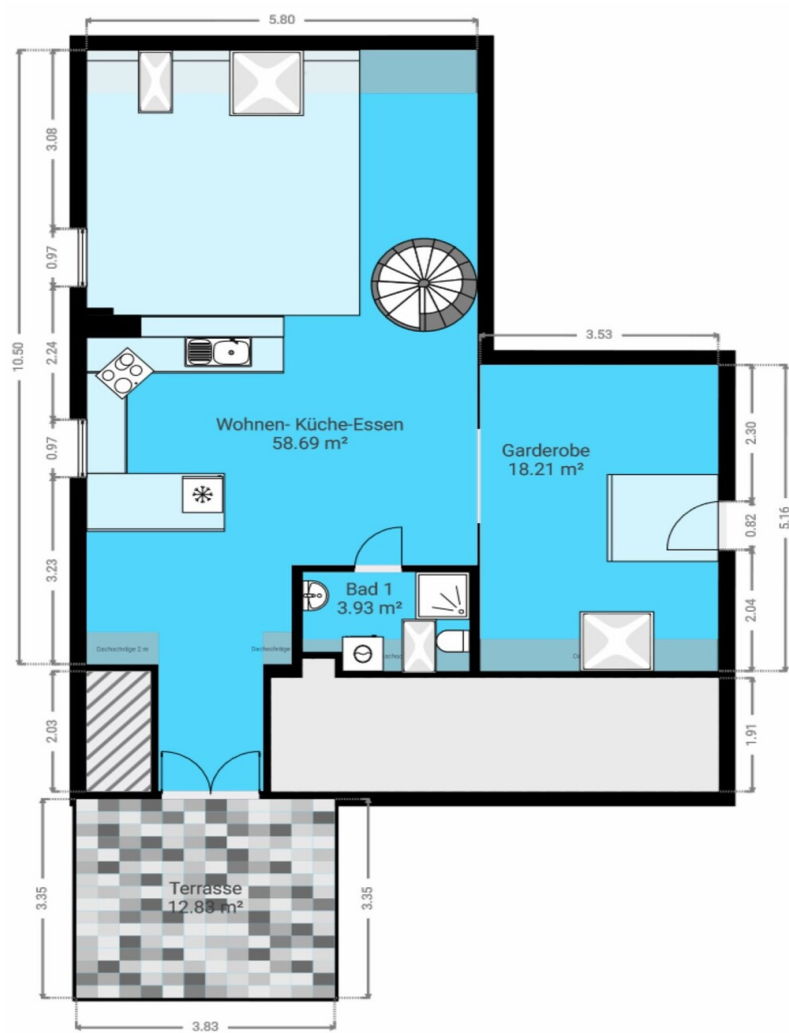
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

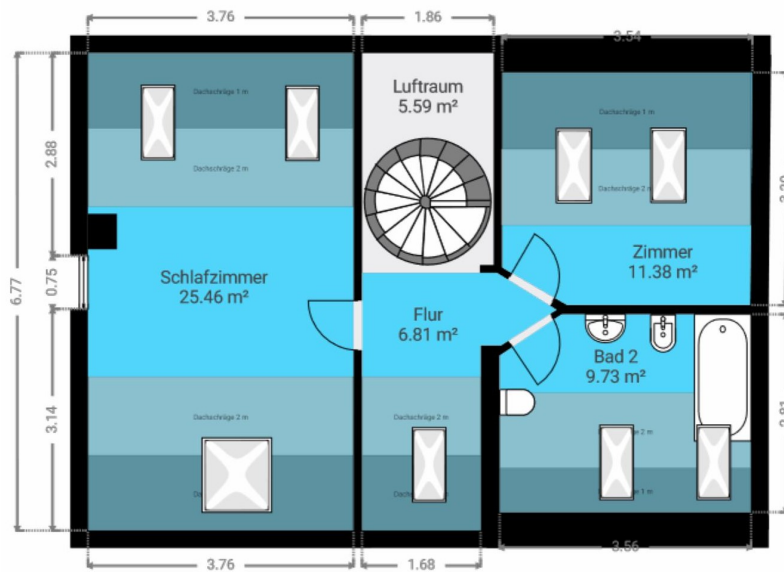
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Property ID: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

## 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: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen**

## A first impression

Sie sind auf der Suche nach einer charmanten und offen gestalteten Maisonettewohnung mit einer tollen Dachterrasse und dazugehöriger Garage?

Wir präsentieren Ihnen im Alleinauftrag diese großzügige 3,5-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 106 m<sup>2</sup>, welche sich im Dachgeschoss - verteilt auf 2 Ebenen - eines gepflegten 5-Parteienhauses befindet. Das im Jahr 1973 errichtete Wohnhaus wurde im Jahr 1983 aufgestockt, sodass sich diese Wohnung im Dachausbau von 1983 befindet. Die Wohnung überzeugt durch eine funktionale Aufteilung und bietet ein ganz besonderes, offenes Wohnen auf 2 Ebenen.

Empfangen werden Sie durch einen Garderoben- und Eingangsbereich, der ausreichend Stauraum für Jacken, Schuhe und Alltagsutensilien bereithält.

Im Zentrum der Wohnung steht der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der den Bewohnern eine kommunikative und lichtdurchflutete Atmosphäre bietet. Der Bereich verbindet Kochen, gemeinsames Essen und Verweilen in harmonischer Weise. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Dachterrasse. Diese eignet sich ideal für entspannte Stunden im Freien und eröffnet saisonale Möglichkeiten zur individuellen Nutzung.

Ergänzt wird diese Wohnebene durch ein separates Badezimmer mit WC, Dusche und Waschbecken.

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in den oberen Wohnungsteil. Das Schlafzimmer garantiert Rückzug und Privatsphäre. Es eignet sich sowohl als klassischer Schlafraum als auch für andere Nutzungskonzepte, je nach Bedarf. Darüber hinaus bietet ein weiteres Zimmer Möglichkeiten z. B. für ein konzentriertes Arbeiten daheim, das durch die räumliche Trennung ideale Bedingungen für ein Homeoffice oder kreative Hobbys schafft.

Ein weiteres Badezimmer ist mit einer Dusch-Badewanne, einem WC und allen notwendigen Anschlüssen ausgestattet. Die Ausstattung bietet alles, was für den täglichen Bedarf benötigt wird.

Zur Immobilie gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss, der hilfreich zusätzlichen Stauraum außerhalb der Wohnbereiche schafft sowie eine Garage direkt am Haus.

Die Maisonettewohnung ist aktuell frei und somit könnten Sie sofort einziehen!

\* Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, aktuelle Anschrift, Mobilnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können!

**Herzlichen Dank! \***

**Property ID: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen**

## **Details of amenities**

**3,5-Maisonettewohnung mit ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche:**

- Garderobebereich Dachgeschoss: ca. 17 m<sup>2</sup>
- Wohn-/Ess- und Küchenbereich Dachgeschoss: ca. 54 m<sup>2</sup>
- Dachterrasse Dachgeschoss: ca. 13 m<sup>2</sup> (1/4 nur anrechenbar = ca. 3 m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Badezimmer 1 Dachgeschoss: ca. 3 m<sup>2</sup>
- Flur Spitzbogen: ca. 4 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer Spitzbogen: ca. 13 m<sup>2</sup>
- Zimmer Spitzbogen: ca. 6 m<sup>2</sup>
- Badezimmer 2 Spitzbogen: ca. 6 m<sup>2</sup>

**Kellergeschoss:**

- Abstellraum

**Aussenbereich:**

- Garage

**Property ID: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen**

## All about the location

Mit seinen über 9.000 Einwohnern ist Bettringen der größte Stadtteil von Schwäbisch Gmünd. Durch die hohe Lage mit 407 m über NN hat man eine gute Sicht auf die Drei Kaiserberge, die Stadt Schwäbisch Gmünd und das nähere Umland.

Bettringen ist schon immer eine ländlich und bäuerlich geprägte aber strukturierte Ortschaft mit idyllischen und stillen Flecken, die in den letzten Jahrzehnten stark expandiert ist.

Mit der Bevölkerung sind auch die infrastrukturellen Einrichtungen gewachsen: es gibt zahlreiche Schulen und Sportstätten, Freibad, Kirchen, Kindergärten, Gemeindezentren und ein Seniorenzentrum, sowie Banken und gute Einkaufsmöglichkeiten. Auch ein reges Vereinsleben sorgt in Bettringen für vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Der Gewerbepark Gügling stellt zudem das größte zusammenhängende Gewerbegebiet Ostwürttembergs dar.

Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Busverbindung mit der Linie 1 zwischen Bettringen und dem Schwäbisch Gmünder Stadtzentrum.

Die Kreis- und Hochschulstadt Schwäbisch Gmünd mit über 64.000 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: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen**

## 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: 26403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen**

## 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)**