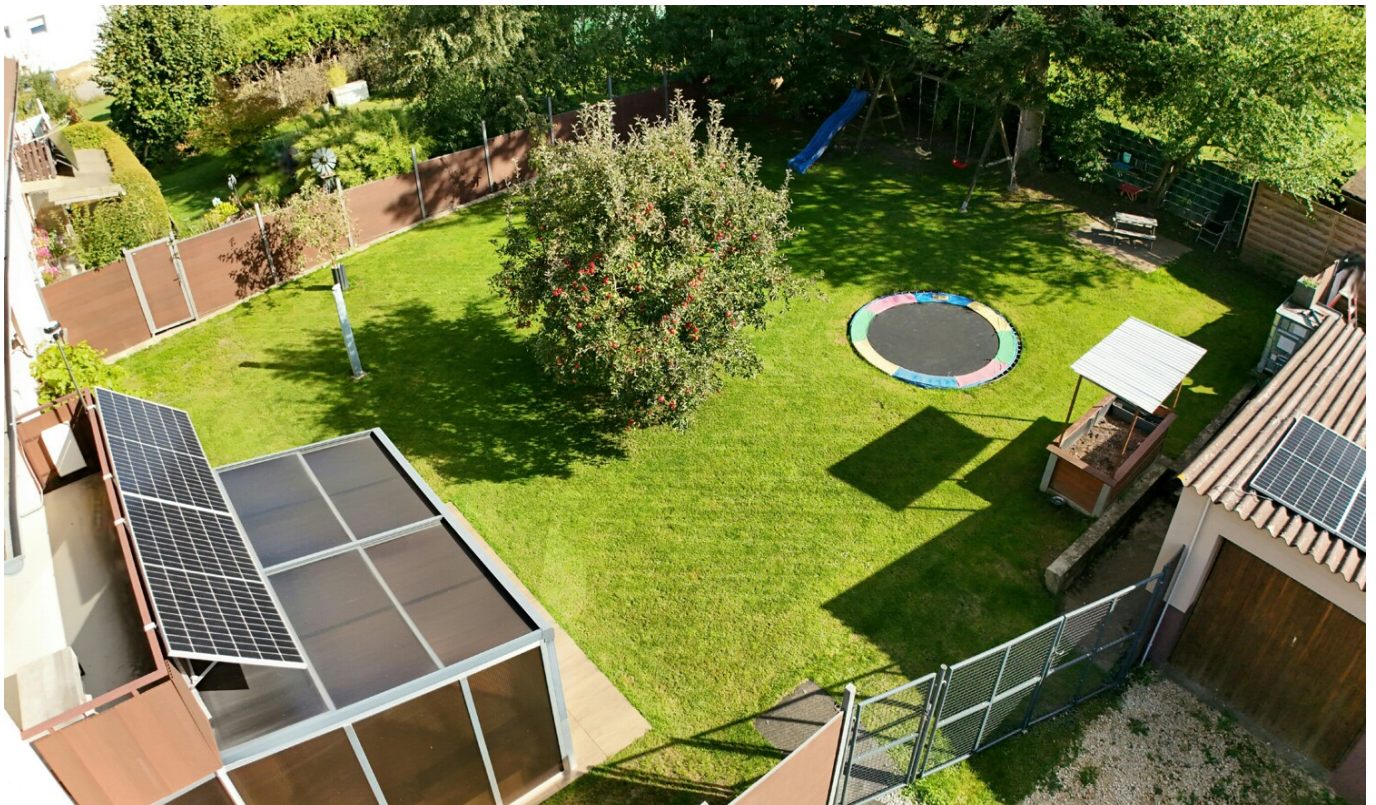


Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Encantador apartamento en planta baja con un gran jardín como remanso de bienestar!

Número de propiedad: 25403191



PRECIO DE COMPRA: 329.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 113 m² • HABITACIONES: 4.5

Número de propiedad: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

De un vistazo

Número de propiedad	25403191
Superficie habitable	ca. 113 m²
Habitaciones	4.5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1971
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	329.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	11.10.2026
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	127.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D
Año de construcción según el certificado energético	1971

Número de propiedad: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Una primera impresión

Nos complace presentarles, en exclusiva para el propietario, un impecable apartamento de 4,5 habitaciones en planta baja con aproximadamente 113 m² de superficie habitable y un jardín excepcionalmente amplio de aproximadamente 330 m². Esta propiedad impresiona por su cuidada distribución, sus acabados de alta calidad y sus numerosos detalles que combinan a la perfección comodidad y calidad de vida. El espacioso salón-comedor de aproximadamente 36 m² constituye el corazón del apartamento. Una estufa de leña proporciona un calor acogedor durante los meses más fríos, mientras que el aire acondicionado garantiza un clima interior agradable en verano. Desde el salón se accede directamente al luminoso invernadero, que ofrece un confort adicional y crea una transición armoniosa hacia el cuidado jardín. La moderna cocina americana equipada con electrodomésticos de alta calidad está incluida en el precio de compra y se integra a la perfección con el salón. Todas las habitaciones son fácilmente accesibles desde el pasillo. El dormitorio principal ofrece amplio espacio para una cama doble y un armario. Dos habitaciones adicionales pueden usarse flexiblemente como habitaciones infantiles, habitaciones de invitados u oficinas, ideales para familias o para teletrabajar. El baño, luminoso y con luz natural, cuenta con ducha, lavabo, bidé e inodoro y se encuentra en excelentes condiciones. La propiedad se ha modernizado continuamente en los últimos años, incluyendo suelos nuevos, radiadores nuevos y diversas mejoras técnicas y estéticas. El sistema de videovigilancia proporciona mayor seguridad, y los paneles solares integrados en el balcón contribuyen a una mejor eficiencia energética. El jardín privado está completamente vallado y cuenta con una malla de privacidad de alta calidad, ofreciendo amplio espacio para relajarse, jugar y disfrutar del ocio: una oportunidad única para un condominio de este tipo. El apartamento incluye una bodega independiente, una lavandería compartida con plaza de aparcamiento privada y un garaje doble con entrada cerrada. Todos los muebles se pueden adquirir bajo petición. El apartamento está actualmente ocupado por sus propietarios y estará disponible para su ocupación a partir del 1 de septiembre de 2026, ideal para planificar con antelación o como una atractiva inversión. Su estado moderno y bien mantenido lo convierte en una propiedad realmente práctica y práctica. Nota: A petición del cliente, solo se utilizaron sus imágenes. * Tenga en cuenta que solo podemos procesar solicitudes con información de contacto completa (nombre, apellidos, dirección actual, número de teléfono y correo electrónico). ¡Muchas gracias! *

Número de propiedad: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Detalles de los servicios

4,5-Zimmer-Hochparterrewohnung im Erdgeschoss:

- Wohn- und Essbereich ca. 36 m²
- Wintergarten ca. 15 m² (1/2 nur anrechenbar)
- Küche ca. 10 m²
- Diele ca. 9 m²
- Schlafzimmer ca. 15 m²
- Kinder- oder Arbeitszimmer 1 ca. 11 m²
- Kinder- oder Arbeitszimmer 2 ca. 12 m²
- Tageslicht-Badezimmer ca. 9 m²
- Schwedenofen
- Videoüberwachung
- Klimaanlage

Untergeschoss:

- Kellerraum
- gemeinschaftlich nutzbare Waschküche

Außenbereich:

- Gartengrundstück ca. 330 m²
- Doppelgarage mit Balkonkraftwerk
- Wallbox für Ladung E-Auto

Número de propiedad: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2026.

Endenergiebedarf beträgt 127.00 kwh/(m²*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 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.

Número de propiedad: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jochen Wischnewski

Hintere Schmiedgasse 23, 73525 Schwäbisch Gmünd

Tel.: +49 7171 - 40 40 42 4

E-Mail: schwaebisch.gmuend@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com