Schwäbisch Gmünd

Maison de ville idéalement située avec 432 m² de surface locative !

CODE DU BIEN: 22403083-H

PRIX D'ACHAT: 1.449.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 172 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 202 m²

CODE DU BIEN: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22403083-H
Surface habitable	ca. 172 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1894

Prix d'achat	1.449.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1995
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 260 m²
Espace commercial	ca. 260 m²
Espace locatif	ca. 432 m²

CODE DU BIEN: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

Informations énergétiques

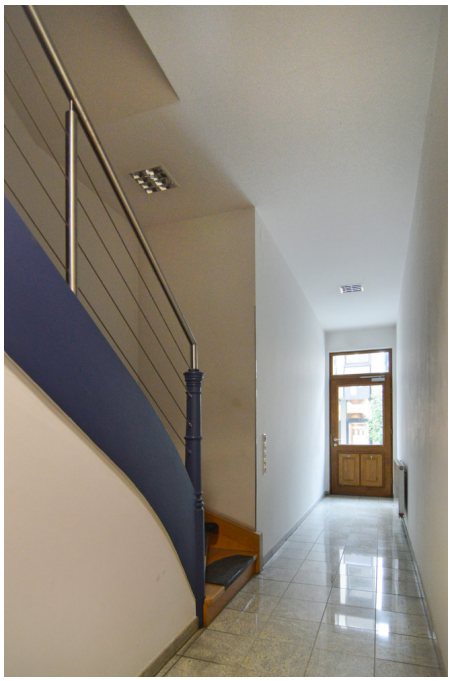
Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

La propriété

CODE DU BIEN: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

La propriété



CODE DU BIEN: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

La propriété

CODE DU BIEN: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

La propriété

CODE DU BIEN: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

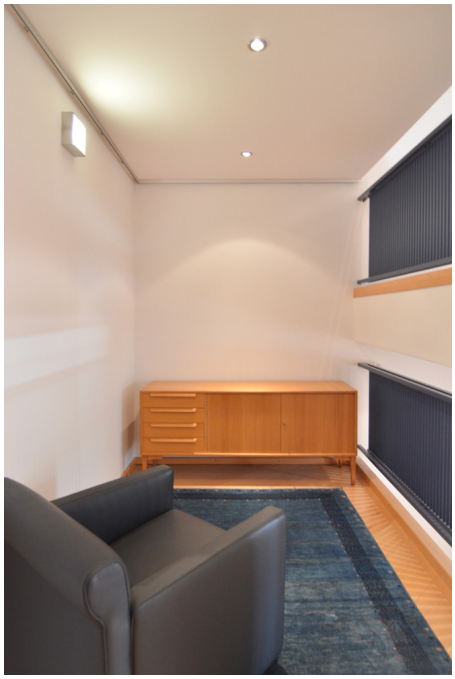
La propriété

CODE DU BIEN: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

La propriété

CODE DU BIEN: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

La propriété



CODE DU BIEN: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

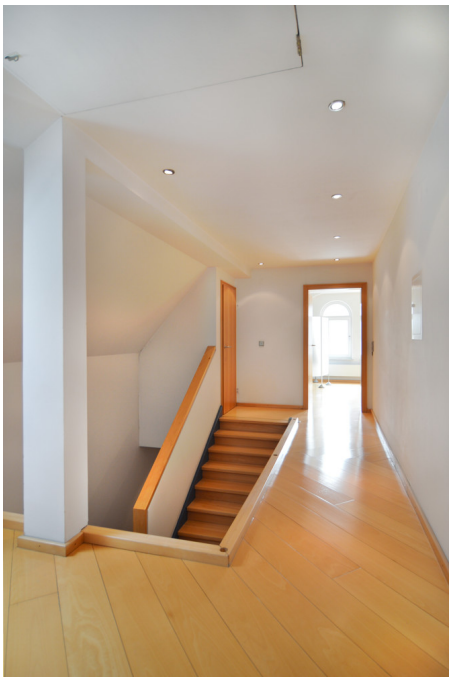
La propriété

CODE DU BIEN: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

La propriété

CODE DU BIEN: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

La propriété



CODE DU BIEN: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

La propriété

CODE DU BIEN: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

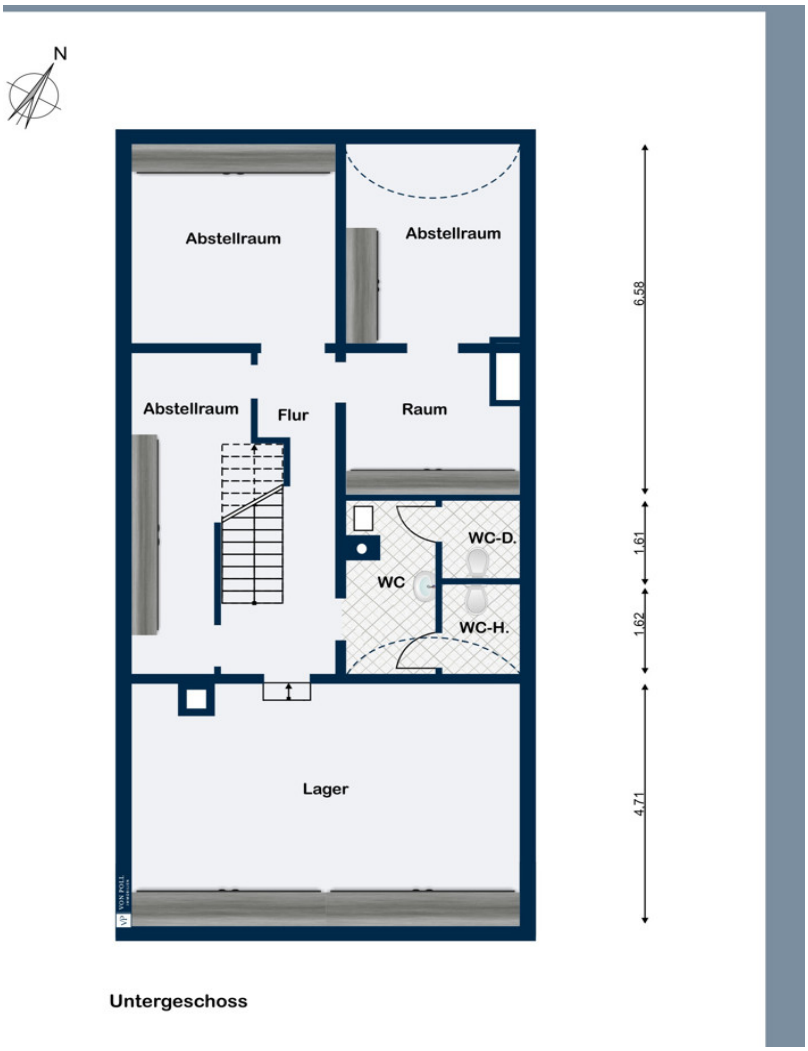
La propriété

CODE DU BIEN: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

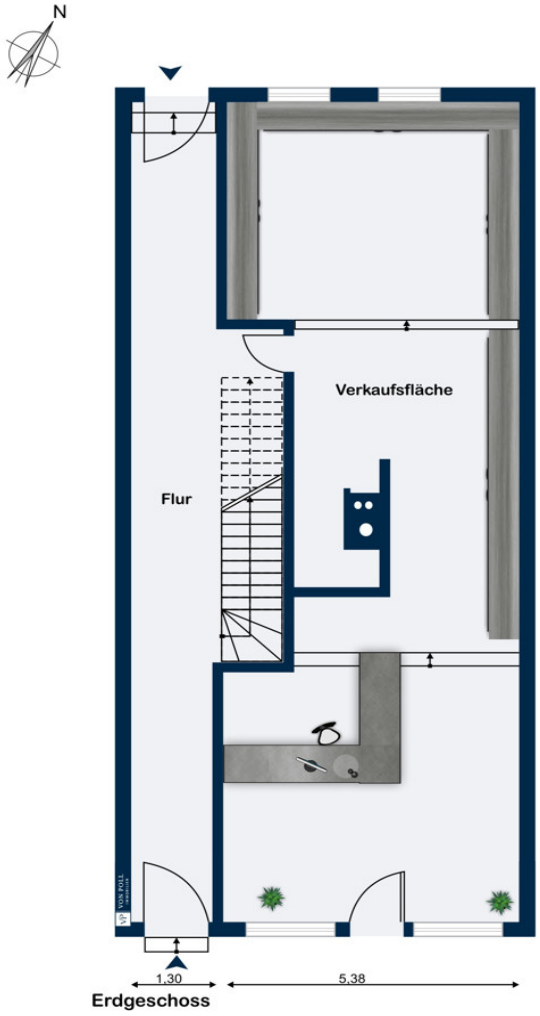
La propriété

CODE DU BIEN: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

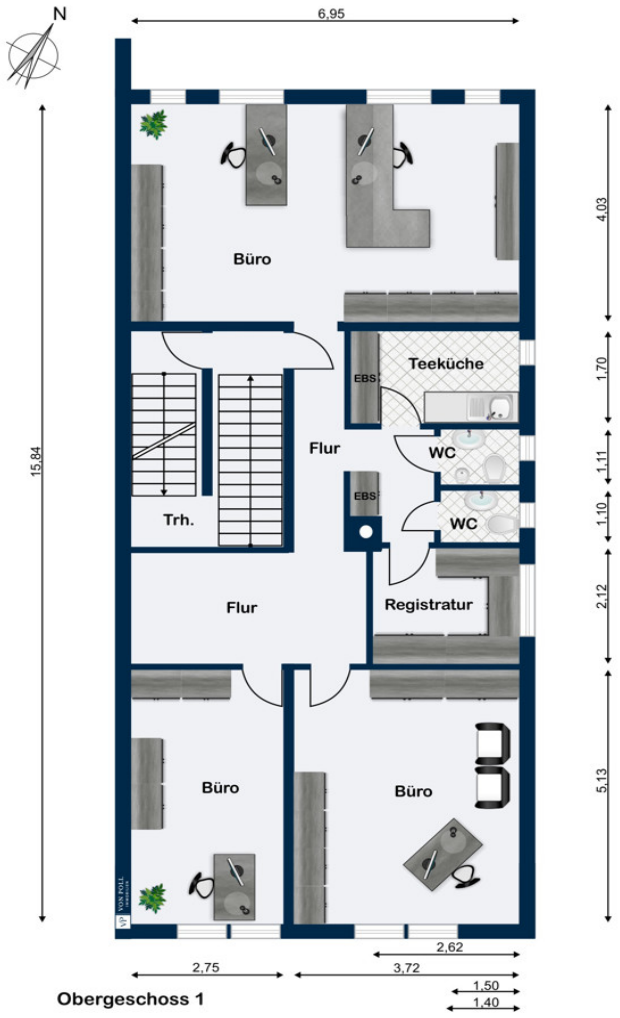
Plans d'étage



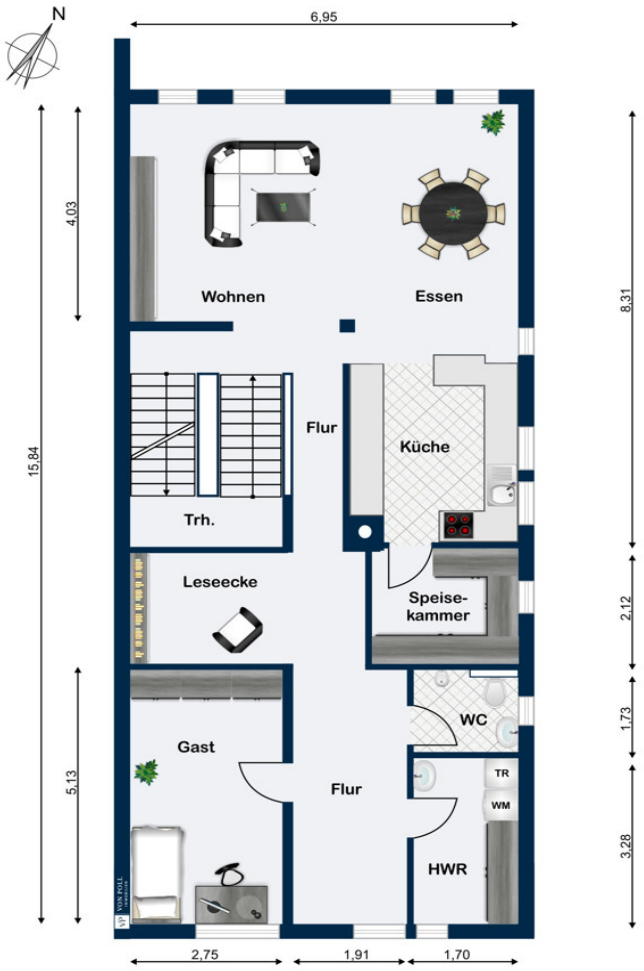
Untergeschoss



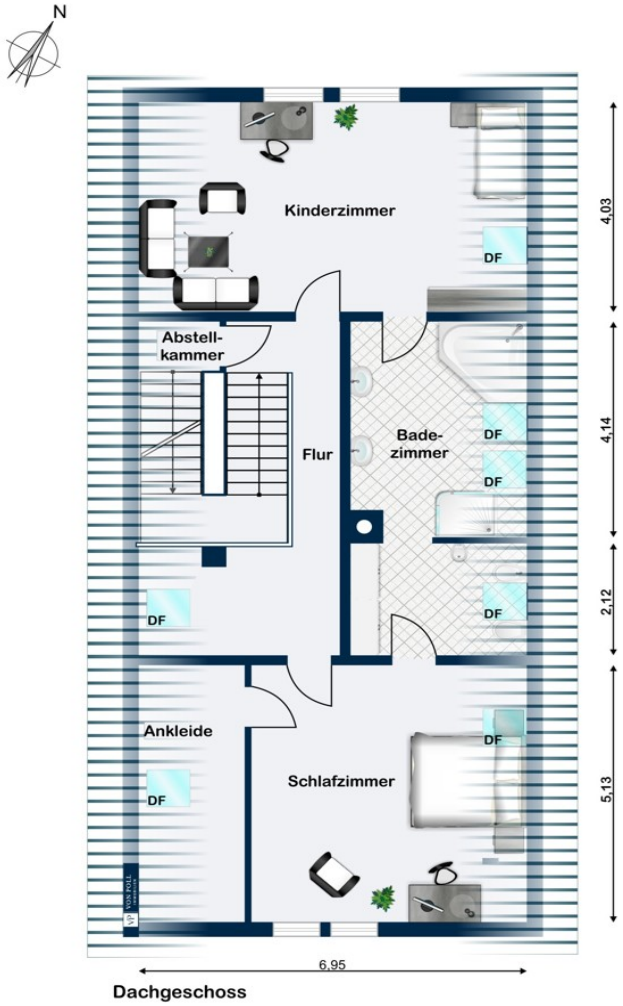
Erdgeschoss



Obergeschoss 1



Obergeschoss 2



Dachgeschoss

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

Une première impression

Vous recherchez un appartement en duplex haut de gamme d'environ 172 m² idéalement situé en centre-ville, à Schwäbisch Gmünd, et souhaitez également devenir propriétaire d'une maison de ville avec environ 260 m² d'espace commercial, de stockage et de bureaux, pour votre usage personnel ou locatif ? Nous vous présentons en exclusivité cet immeuble résidentiel et commercial, construit initialement en 1894 et entièrement rénové et modernisé en 1995. Sa façade, magnifiquement restaurée et donnant sur la zone piétonne, est classée monument historique, et l'intérieur bénéficie de finitions de très bon goût. L'ensemble du rez-de-chaussée, avec ses grandes vitrines et son hall d'entrée impressionnant, est équipé de vitrages anti-effraction de classe EH3, la plus haute classe de résistance à l'effraction, garantissant ainsi une sécurité optimale aux locataires. La boutique lumineuse du rez-de-chaussée offre une surface de vente ouverte d'environ 69 m² et, grâce à sa belle hauteur sous plafond, une ambiance accueillante. Les locaux du personnel et les espaces de stockage se situent au sous-sol, sur une surface d'environ 86 m². Il est également possible d'y installer une cuisine. Le premier étage comprend actuellement un bureau en espace ouvert avec un espace d'accueil et deux postes de travail, une salle d'attente dans le couloir desservant deux autres bureaux, une kitchenette Bulthaup, des sanitaires séparés pour hommes et femmes, une salle serveur et une salle d'archives. Cet étage d'environ 87 m² pourrait facilement être transformé en appartement indépendant. Un escalier privé mène à l'appartement en duplex haut de gamme situé au deuxième étage. Ce niveau offre environ 91 m² de surface habitable, avec un séjour/salle à manger lumineux et une cuisine américaine Bulthaup équipée de haute qualité (électroménager non inclus), comprise dans le prix d'achat ! Un cellier attenant à la cuisine permet de stocker les provisions. Le couloir dessert, en passant devant un coin lecture, une chambre d'amis ou un bureau, une buanderie et des toilettes. Au deuxième étage de cet appartement en duplex, vous trouverez deux grandes pièces, un dressing et un débarras, pour une surface totale d'environ 81 m². La salle de bains lumineuse, équipée de deux lavabos, d'une douche à l'italienne et d'une baignoire, jouxte les toilettes, qui comprennent également un urinoir et un bidet. Un escalier escamotable dans la trappe d'accès aux combles, situés dans le couloir, permet d'accéder aux combles aménagés, qui s'étendent sur toute la largeur de la maison et offrent un espace de rangement supplémentaire. Derrière la maison se trouve un jardin, actuellement envahi par la végétation, qui pourrait être revitalisé pour offrir le cadre unique d'un espace vert où déguster un verre de vin en plein cœur de Schwäbisch Gmünd. Juste en face de la maison, côté zone piétonne, deux panneaux publicitaires autorisés par la ville et un mât de drapeau offrent aux commerçants d'excellentes opportunités de publicité extérieure, tant à l'intérieur de la boutique qu'au premier étage. Cet immeuble résidentiel

et commercial exceptionnel, entièrement rénové et modernisé en 1995, bénéficie d'un emplacement privilégié en centre-ville, à Schwäbisch Gmünd. Voici une opportunité d'acquérir un bien immobilier d'investissement d'une surface habitable totale d'environ 432 m² au prix de seulement 3 352 € le mètre carré. Le propriétaire actuel possède également quatre places de parking souterrain à proximité, dont une ou plusieurs peuvent être acquises – une véritable rareté en plein cœur de la ville ! * Veuillez noter que nous ne pourrons traiter que les demandes accompagnées de vos coordonnées complètes (prénom, nom, adresse actuelle, numéro de téléphone et adresse e-mail). Merci ! *

CODE DU BIEN: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

Détails des commodités

Besonderheiten der Immobilie:
+ Wohn- und Geschäftshaus Baujahr 1894
+ direkte 1A-Innenstadtlage in der Fußgängerzone von Schwäbisch Gmünd
+ umfassende Kernsanierung und Modernisierung im Jahre 1995
+ denkmalgeschützte rekonstruierte Fassade
+ einbruchshemmende EH3-Verglasung im gesamten Erdgeschoss
+ beide Haustüren mit Mehrfachverriegelungen
+ helles Ladengeschäft mit ca. 69 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss
+ Sozialräume und Lagerflächen des Ladengeschäfts im Untergeschoss auf ca. 86 m²
+ Küchenanschlüsse im Untergeschoss vorhanden
+ drei Büros mit vier Arbeitsplätze im 1. Obergeschoss auf ca. 87 m²
+ 1. Obergeschoss kann zur abgeschlossenen Wohneinheit umgebaut werden
+ gehobene ca. 172 m² große Maisonette-Wohnung im 2. Ober-, und Dachgeschoss
+ hochwertige, offene Einbauküche (ohne Elektrogeräte) der Marke bulthaup
+ ausgebauter Dachboden mit zusätzlichem Stauraum
+ Gartennutzung möglich
+ genehmigte Werbeanlagen für gewerbliche Mieter vorhanden
+ insgesamt ca. 432 m² Wohn- und Nutzfläche für nur 3.352,- Euro pro Quadratmeter
+ optional ein bis vier Tiefgaragen-Stellplätze erwerbbar

CODE DU BIEN: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

Tout sur l'emplacement

Dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der marktplatznahen Fußgängerzone und somit in direkter 1A-Innenstadtlage von Schwäbisch Gmünd.

Aufgrund der Lage der Immobilie erreichen Sie hier zu Fuß alle relevanten Geschäfte und Behörden der Stadt. Unzählige Einzelhändler und Gastronomen laden Sie abends zum Flanieren und Genießen in der Innenstadt ein.

Auch industriell hat Schwäbisch Gmünd so einiges zu bieten. Der Gewerbepark Gügling stellt das größte zusammenhängende Gewerbegebiet Ostwürttembergs dar. Heute dominieren Automobilzulieferung, Designbüros und Schmuckhandwerk die Wirtschaft der Stadt. Schwäbisch Gmünd hat die höchste Dichte an Designern in Europa und schmückt sich mit dem Titel Gold- und Silberstadt.

Die Kreis- und Hochschulstadt Schwäbisch Gmünd mit über 60.000 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.

CODE DU BIEN: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jochen Wischnewski

Hintere Schmiedgasse 23, 73525 Schwäbisch Gmünd
Tel.: +49 7171 - 40 40 42 4
E-Mail: schwaebisch.gmuend@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com