

Waldstetten

# Spacieux appartement en duplex de 4,5 pièces avec balcon et garage !

CODE DU BIEN: 25403051



PRIX D'ACHAT: 409.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 123 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4.5

**CODE DU BIEN: 25403051 - 73550 Waldstetten**

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

**CODE DU BIEN: 25403051 - 73550 Waldstetten**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25403051
Surface habitable	ca. 123 m <sup>2</sup>
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	409.000 EUR
Type	Maisonette
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Balcon

**CODE DU BIEN: 25403051 - 73550 Waldstetten**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	64.10 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.03.2035	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25403051 - 73550 Waldstetten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25403051 - 73550 Waldstetten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25403051 - 73550 Waldstetten

## La propriété



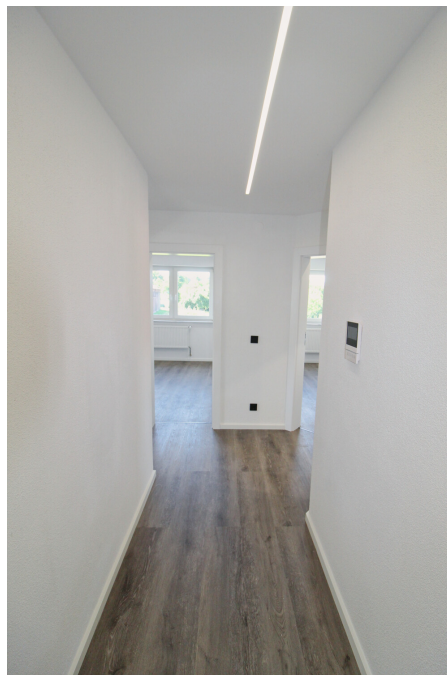
CODE DU BIEN: 25403051 - 73550 Waldstetten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25403051 - 73550 Waldstetten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25403051 - 73550 Waldstetten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25403051 - 73550 Waldstetten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25403051 - 73550 Waldstetten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25403051 - 73550 Waldstetten

## La propriété



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



CODE DU BIEN: 25403051 - 73550 Waldstetten

## La propriété



CODE DU BIEN: 25403051 - 73550 Waldstetten

## La propriété









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: 25403051 - 73550 Waldstetten**

## Une première impression

Bienvenue dans ce spacieux appartement en duplex, offrant environ 123 m<sup>2</sup> de surface habitable et un confort optimal au sein du quartier prisé de Waldstetten. L'immeuble principal, construit en 1975, a été agrandi en 1996, et cet appartement se situe dans l'extension de 1996. L'ensemble de l'immeuble de quatre logements a fait l'objet d'une rénovation complète en 2024 et bénéficie de finitions haut de gamme et d'un excellent état général. Le point fort du duplex réside dans la transition harmonieuse entre le séjour/salle à manger baigné de lumière et la cuisine ouverte. Son agencement bien pensé offre de nombreuses possibilités d'aménagement et se prête parfaitement aux repas en famille ou entre amis. Un revêtement de sol de qualité et des matériaux soigneusement sélectionnés créent une atmosphère chaleureuse. Le généreux balcon exposé plein sud vous invite à savourer un verre de vin ou un barbecue entre amis après le travail. Des toilettes séparées sont également disponibles à ce niveau pour les invités. Avec un total de 4,5 pièces, ce bien offre une grande flexibilité d'aménagement. Trois chambres spacieuses à l'étage offrent un espace généreux pour la famille ou les invités, ainsi que pour un bureau. La salle de bain, élégamment aménagée et baignée de lumière naturelle, comprend une double vasque, une douche à l'italienne avec pommeau effet pluie et douchette, et des toilettes. Pour un confort optimal, une baignoire îlot et un sèche-serviettes sont également inclus. L'appartement est chauffé par un système de chauffage central avec pompe à chaleur air-eau, dont la faible consommation énergétique (64,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*an)) le classe énergétique B, ce qui permet de réduire les charges mensuelles. Le bien comprend deux pièces de rangement au sous-sol et une buanderie commune. Un garage avec porte sectionnelle et une place de parking devant l'immeuble complètent ce bien. L'appartement est actuellement vacant et disponible immédiatement (premiers occupants après rénovation). \*Veuillez noter que nous ne pouvons traiter que les demandes accompagnées de vos coordonnées complètes (prénom, nom, adresse actuelle, numéro de téléphone portable et adresse e-mail) ! Merci !\*

**CODE DU BIEN: 25403051 - 73550 Waldstetten**

## Tout sur l'emplacement

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-, Faschnachts-, 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.

**CODE DU BIEN: 25403051 - 73550 Waldstetten**

## Plus d'informations

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 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: 25403051 - 73550 Waldstetten**

## 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](mailto:schwaebisch.gmuend@von-poll.com)**

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

---

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