

Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Charmant appartement en rez-de-chaussée avec un grand jardin, véritable havre de paix et de bien-être !

CODE DU BIEN: 25403191



PRIX D'ACHAT: 329.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 113 m² • PIÈCES: 4.5

CODE DU BIEN: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

- 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: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25403191
Surface habitable	ca. 113 m²
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1971
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	329.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	11.10.2026
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	127.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1971

CODE DU BIEN: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Plans d'étage



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: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Une première impression

Nous avons le plaisir de vous présenter, en exclusivité pour le compte du propriétaire, un appartement de plain-pied de 4,5 pièces en excellent état, d'une surface habitable d'environ 113 m² et d'un jardin exceptionnellement vaste d'environ 330 m². Ce bien séduit par son agencement bien pensé, ses finitions haut de gamme et ses nombreux détails qui allient avec élégance confort et qualité de vie. Le spacieux séjour/salle à manger d'environ 36 m² constitue le cœur de l'appartement. Un poêle à bois procure une chaleur agréable en hiver, tandis que la climatisation assure un climat intérieur confortable en été. Depuis le séjour, vous accédez directement à la véranda baignée de lumière, qui offre un confort supplémentaire et crée une transition harmonieuse avec le jardin paysager. La cuisine américaine moderne, entièrement équipée avec des appareils électroménagers de haute qualité, est incluse dans le prix de vente et s'intègre parfaitement au séjour. Toutes les pièces sont facilement accessibles depuis le couloir. La chambre principale offre un espace généreux pour un lit double et une armoire. Deux pièces supplémentaires peuvent être aménagées en chambres d'enfants, chambres d'amis ou bureaux – idéal pour les familles ou le télétravail. La salle de bain, lumineuse et baignée de lumière naturelle, est équipée d'une douche, d'un lavabo, d'un bidet et de toilettes et est en excellent état. L'appartement a fait l'objet d'une modernisation continue ces dernières années, avec notamment de nouveaux revêtements de sol, le remplacement des radiateurs et diverses améliorations techniques et esthétiques. La vidéosurveillance assure une sécurité renforcée, et les panneaux solaires intégrés au balcon contribuent à une meilleure efficacité énergétique. Le jardin privatif, entièrement clôturé et doté d'un brise-vue de haute qualité, offre un vaste espace pour la détente, les jeux et les loisirs – une opportunité rare pour un appartement de ce type. L'appartement comprend une cave séparée, une buanderie commune avec une place de parking privative et un garage double avec portail. Le mobilier est disponible sur demande. Actuellement occupé par son propriétaire, l'appartement sera disponible à partir du 1er septembre 2026 – idéal pour une planification anticipée ou un investissement attractif. Son état moderne et impeccable en fait un bien véritablement pratique et fonctionnel. Remarque : À la demande du client, seules ses photos ont été utilisées. Veuillez noter que nous ne pouvons traiter que les demandes comportant des coordonnées complètes (prénom, nom, adresse actuelle, numéro de téléphone et adresse courriel) ! Merci beaucoup !

CODE DU BIEN: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

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