

Schwäbisch Gmünd

# Μονοκατοικία σε προνομιακή τοποθεσία με 432 τ.μ. ενοικιαζόμενο χώρο!

*Αριθμός ακινήτου: 22403083-H*



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.449.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 172 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 202 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	22403083-H	Τιμή αγοράς	1.449.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 172 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	1995
Δωμάτια	8	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	3	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 260 m <sup>2</sup>
τουαλέτα	1	Εμπορικός χώρος	ca. 260 m <sup>2</sup>
Έτος κατασκευής	1894	Ενοικιάσιμος χώρος	ca. 432 m <sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα  
θέρμανσης

Μονόχωρο  
σύστημα  
θέρμανσης

Πιστοποιητικό  
ενέργειας

KEIN

Πηγή ενέργειας

Αέριο

Αριθμός ακινήτου: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Το ακίνητο



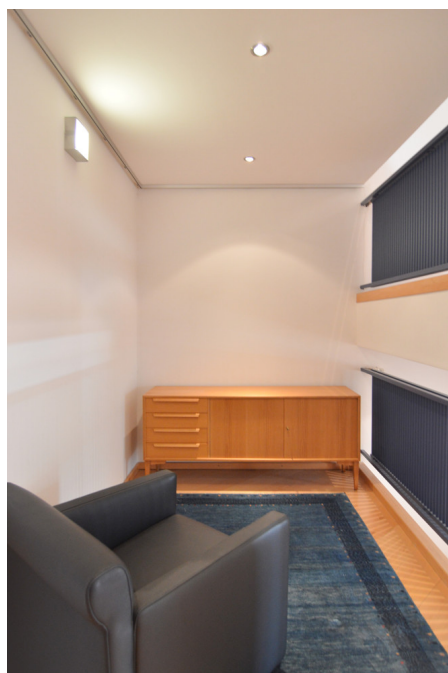
Αριθμός ακινήτου: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Το ακίνητο



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

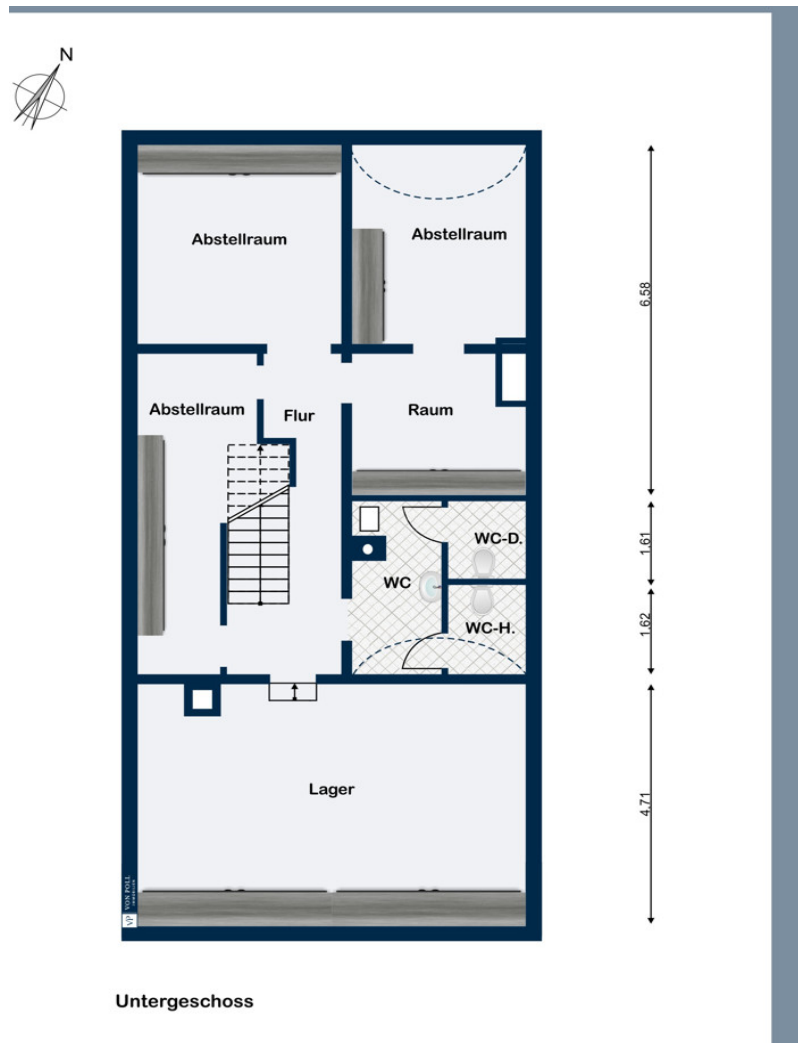
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

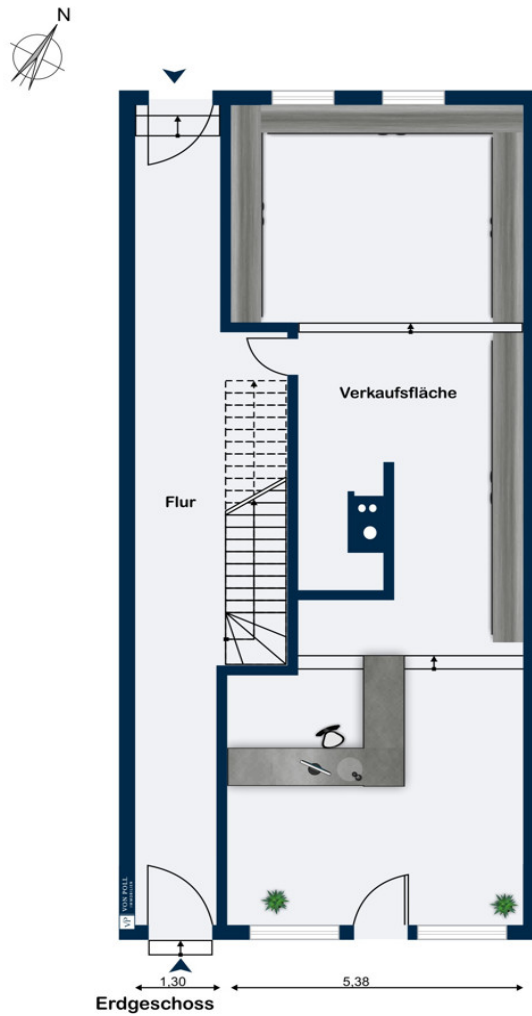
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Αριθμός ακινήτου: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Κάτοψη

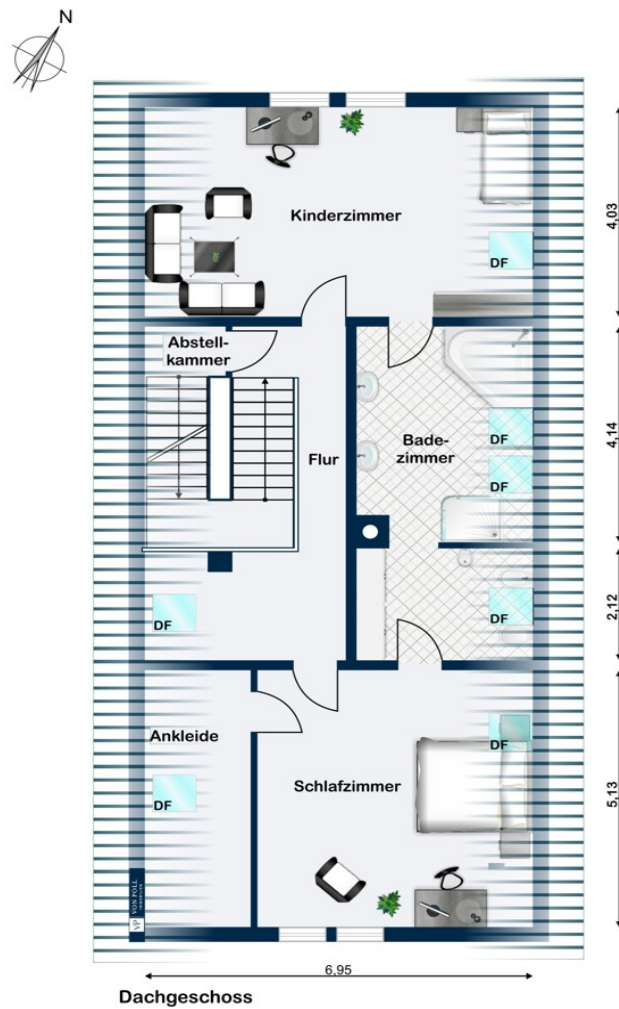








Obergeschoss 2



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## Μια πρώτη εντύπωση

Ψάχνετε για ένα πολυτελές διαμέρισμα μεζονέτα περίπου 172 τ.μ. σε μια προνομιακή τοποθεσία στο κέντρο της πόλης Schwäbisch Gmünd, και θα θέλατε επίσης να γίνετε ιδιοκτήτης μιας μεζονέτας με περίπου 260 τ.μ. εμπορικών χώρων, αποθηκευτικών χώρων και γραφείων για προσωπική χρήση ή ενοικίαση; Σας παρουσιάζουμε αποκλειστικά αυτό το κτίριο κατοικιών και επαγγελματικών χώρων, αρχικά κατασκευασμένο το 1894, το οποίο ανακαινίστηκε και εκσυγχρονίστηκε πλήρως το 1995. Η όμορφα ανακαινισμένη πρόσοψή του με θέα στον πεζόδρομο αποτελεί διατηρητέο ιστορικό μνημείο και το εσωτερικό του διαθέτει πολύ καλαίσθητα φινιρίσματα. Ολόκληρο το ισόγειο, με τις μεγάλες, ψηλές βιτρίνες και την εντυπωσιακή είσοδο, διαθέτει ανθεκτικά σε διαρρήξεις τζάμια κατηγορίας αντοχής EH3, την υψηλότερη κατηγορία κατά της παραβίασης και εγγυάται στους ενοικιαστές υψηλό επίπεδο ασφάλειας. Το φωτεινό κατάστημα στο ισόγειο προσφέρει έναν ανοιχτό χώρο πωλήσεων περίπου 69 τ.μ. και, χάρη στην ψηλή οροφή του, προσφέρει μια φιλόξενη ατμόσφαιρα. Τα δωμάτια προσωπικού και οι αποθηκευτικοί χώροι του καταστήματος βρίσκονται στο υπόγειο, καταλαμβάνοντας περίπου 86 τ.μ. Υπάρχει επίσης η δυνατότητα εγκατάστασης κουζίνας εκεί. Ο πρώτος όροφος περιλαμβάνει σήμερα ένα γραφείο ανοιχτού σχεδιασμού με χώρο υποδοχής και δύο θέσεις εργασίας, έναν χώρο αναμονής στο διάδρομο που οδηγεί σε δύο ακόμη γραφεία, μια μικρή κουζίνα με bulthaup, ξεχωριστές τουαλέτες ανδρών και γυναικών, μια αίθουσα διακομιστή και ένα αρχειοθέτησης. Αυτός ο όροφος, περίπου 87 τ.μ., θα μπορούσε εύκολα να μετατραπεί σε ένα αυτόνομο διαμέρισμα. Μια ιδιωτική σκάλα οδηγεί στο πολυτελές διαμέρισμα μεζονέτας στον δεύτερο όροφο. Αυτό το επίπεδο διαθέτει περίπου 91 τ.μ. χώρου διαβίωσης, που διαθέτει ένα φωτεινό σαλόνι και τραπεζαρία και μια υψηλής ποιότητας, εντοιχισμένη κουζίνα με bulthaup (εκτός των συσκευών), η οποία περιλαμβάνεται στην τιμή αγοράς! Δίπλα στην κουζίνα υπάρχει ένα ντουλάπι για την αποθήκευση προμηθειών. Ο διάδρομος οδηγεί πέρα

από μια γωνιά ανάγνωσης σε ένα δωμάτιο επισκεπτών ή γραφείο, ένα βοηθητικό δωμάτιο και μια τουαλέτα. Στο δεύτερο επίπεδο αυτού του διαμερίσματος μεζονέτας, θα βρείτε δύο μεγάλα δωμάτια, ένα γκαρνταρόμπα και μια αποθήκη, συνολικού εμβαδού περίπου 81 τετραγωνικών μέτρων. Το φωτεινό μπάνιο, με δύο νιπτήρες, καμπίνα ντους και μπανιέρα, βρίσκεται ακριβώς δίπλα στο WC, το οποίο περιλαμβάνει επίσης ουρητήριο και μπιντέ. Μια πτυσσόμενη σκάλα στην καταπακτή της σοφίτας στο διάδρομο οδηγεί στην ολοκληρωμένη σοφίτα, η οποία εκτείνεται σε όλο το σπίτι και προσφέρει επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Πίσω από το σπίτι υπάρχει ένας κήπος, που αυτή τη στιγμή είναι κατάφυτος, ο οποίος θα μπορούσε να αναζωογονηθεί για να δημιουργήσει τη μοναδική εμπειρία απόλαυσης ενός ποτηριού κρασί μέσα στο πράσινο στην καρδιά του Schwäbisch Gmünd. Ακριβώς μπροστά από το σπίτι, με θέα στον πεζόδρομο, υπάρχουν δύο διαφημιστικές πινακίδες και ένας ιστός σημαίας, εγκεκριμένος από την δημοτική αρχή, παρέχοντας στους εμπορικούς ενοικιαστές εξαιρετικές ευκαιρίες για αποτελεσματική εξωτερική διαφήμιση, τόσο στο κατάστημα όσο και στον πρώτο όροφο. Αυτό το εξαιρετικό οικιστικό και εμπορικό κτίριο, πλήρως ανακαινισμένο και εκσυγχρονισμένο το 1995, βρίσκεται σε μια προνομακή τοποθεσία στο κέντρο της πόλης του Schwäbisch Gmünd. Εδώ έχετε την ευκαιρία να αποκτήσετε ένα επενδυτικό ακίνητο με συνολική κατοικήσιμη και ωφέλιμη επιφάνεια περίπου 432 τ.μ. στην τιμή των μόλις 3.352 ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Ο τρέχων ιδιοκτήτης διαθέτει επίσης τέσσερις υπόγειες θέσεις στάθμευσης κοντά στο ακίνητο, μία ή περισσότερες από τις οποίες μπορείτε προαιρετικά να αγοράσετε – κάτι σπάνιο στην καρδιά της πόλης! \* Λάβετε υπόψη ότι μπορούμε να επεξεργαστούμε μόνο ερωτήματα με πλήρη στοιχεία επικοινωνίας (όνομα, επώνυμο, τρέχουσα διεύθυνση, αριθμό τηλεφώνου και διεύθυνση email). Ευχαριστούμε! \*

**Αριθμός ακινήτου: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Erdgeschoss
- + Sozialräume und Lagerflächen des Ladengeschäfts im Untergeschoss auf ca. 86 m<sup>2</sup>
- + Küchenanschlüsse im Untergeschoss vorhanden
- + drei Büros mit vier Arbeitsplätze im 1. Obergeschoss auf ca. 87 m<sup>2</sup>
- + 1. Obergeschoss kann zur abgeschlossenen Wohneinheit umgebaut werden
- + gehobene ca. 172 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche für nur 3.352,- Euro pro Quadratmeter
- + optional ein bis vier Tiefgaragen-Stellplätze erwerbbar

**Αριθμός ακινήτου: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## Άλλες πληροφορίες

**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 vorbehaltenlich 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.

**Αριθμός ακινήτου: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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