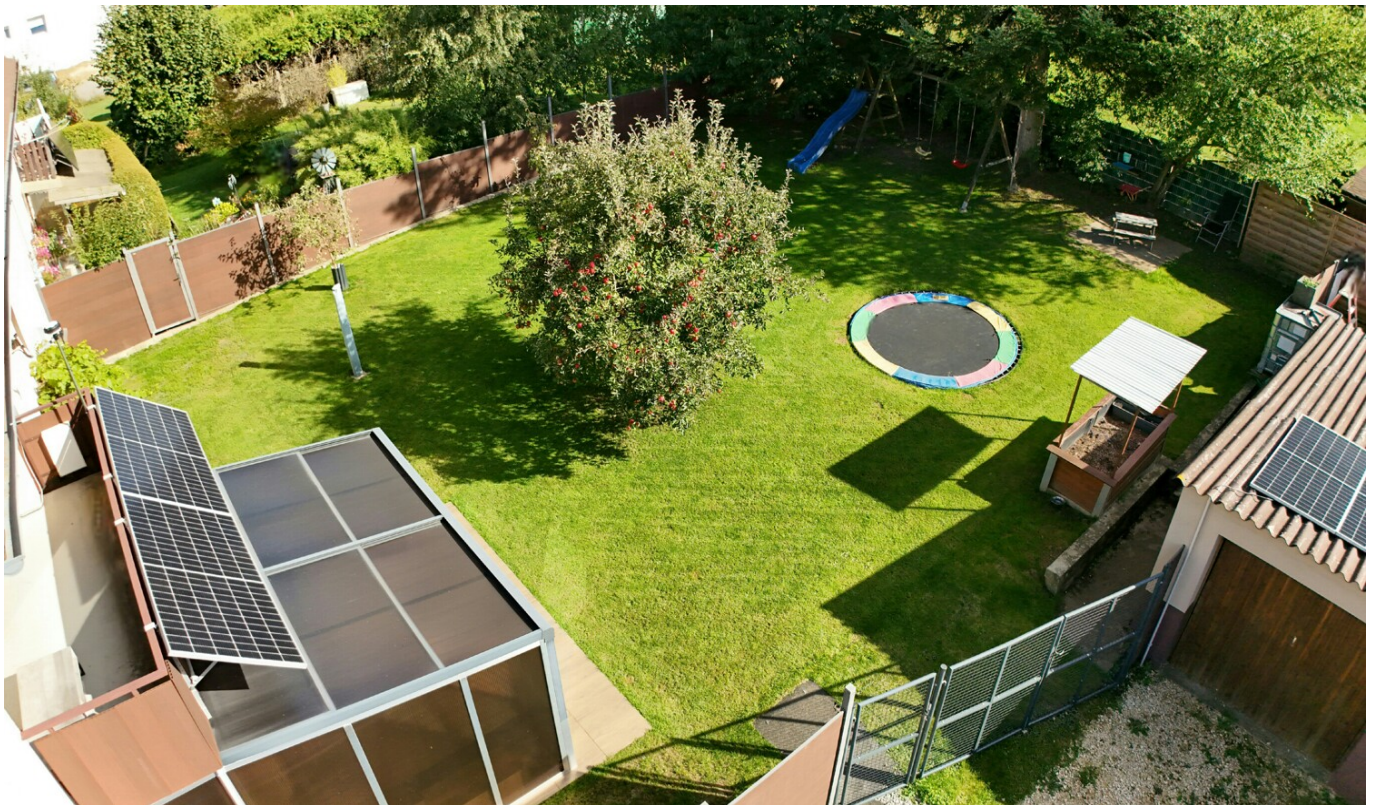


Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

# Charmante Erdgeschosswohnung mit großem Garten als Wohlfühloase!

????????? ??????????: 25403191



???? ??????: 329.000 EUR • ??????????: ca. 113 m<sup>2</sup> • ??????: 4.5

??????? ???????: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

?? ??? ??????

|                    |            |            |                       |
|--------------------|------------|------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25403191   | ???? ????? | 329.000 EUR           |
| ????????           | ca. 113 m² | ????????   | Käuferprovision       |
| ????????           | 4.5        |            | beträgt 2,38 % (inkl. |
| ?????????? ???     | 3          |            | MwSt.) des            |
| ????????           |            |            | beurkundeten          |
|                    |            |            | Kaufpreises           |
| ????????           | 1          | ??????     | ??????                |
| ???? ???????????   | 1971       | ?????????? |                       |
| ????? ???????????  | 2 x ?????  | ??????     | ?????, ?????,         |
|                    |            |            | ??????????????        |
|                    |            |            | ??????                |

??????? ??????????: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

?????????????? ????????????

|                                                |                       |                                                                       |                |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                       | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                      | BEDARF         |
| ???? ???????????                               | ????                  | ??????? ???????<br>???????????                                        | 127.00 kWh/m²a |
| ???????????<br>?????????????????<br>??????? ?? | 11.10.2026            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                             | D              |
| ???? ???????????                               | ????                  | ???? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>???????????<br>????????????? | 1971           |

??????? ?????????: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

?? ????????



??????? ???????: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

?? ????????



???????? ?????????: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

?? ????????



??????? ?????????: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

?? ????????



??????? ???????: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

?? ???????



??????? ???????? : 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

?? ????????



??????? ?????????: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ?????????: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## ??? ?????? ?????????

Wir freuen uns, Ihnen eine gepflegte 4,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit rund 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem außergewöhnlich großen, ca. 330 m<sup>2</sup> umfassenden Garten im Alleinauftrag präsentieren zu dürfen. Diese Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, eine hochwertige Ausstattung und zahlreiche Details, die Komfort und Lebensqualität auf ansprechende Weise vereinen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit etwa 36 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung. Ein Schwedenofen sorgt in der kalten Jahreszeit für behagliche Wärme, während eine Klimaanlage im Sommer für ein angenehmes Raumklima sorgt. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt in den lichtdurchfluteten Wintergarten, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und einen harmonischen Übergang in den liebevoll angelegten Garten schafft.

Die moderne, offene Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten und fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein. Über die Diele sind alle Räume komfortabel erreichbar. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und Schrankmöbel. Zwei weitere Zimmer können flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden – ideal für Familien oder das Arbeiten im Homeoffice.

Das helle Tageslichtbadezimmer ist mit Dusche, Waschbecken, Bidet und WC ausgestattet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie fortlaufend modernisiert.

Unter anderem wurden Bodenbeläge erneuert, Heizkörper ausgetauscht und verschiedene Bereiche technisch sowie optisch aufgewertet. Eine Videoüberwachung sorgt für zusätzliche Sicherheit. Zudem trägt das vorhandene Balkonkraftwerk zu einer verbesserten Energieeffizienz bei.

Der private Garten ist vollständig eingefriedet und mit einem hochwertigen Sichtschutz versehen. Er bietet viel Raum für Entspannung, Spiel und Freizeitaktivitäten – eine seltene Gelegenheit für eine Eigentumswohnung dieser Art.

Zur Wohnung gehören ein separater Kellerraum, eine gemeinschaftliche Waschküche mit eigenem Stellplatz sowie eine Doppelgarage mit Zufahrtstor.

Das gesamte Möbelinventar kann auf Wunsch übernommen werden.

Die Wohnung wird derzeit von den Eigentümern bewohnt und steht ab dem 01.09.2026 zum Einzug bereit – ideal für eine frühzeitige Planung oder als attraktive Kapitalanlage.

Durch den modernen, sehr gepflegten Zustand heißt daher das Motto: Kaufen und einfach einziehen!

Hinweis: Auf Wunsch der Auftraggeber wurde ausschließlich deren Bildmaterial verwendet.

\* Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, aktuelle Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können!  
Herzlichen Dank! \*

??????? ???????: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

?????????????? ?? ? ????????

4,5-Zimmer-Hochparterrewohnung im Erdgeschoss:

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

Untergeschoss:

- Kellerraum
- gemeinschaftlich nutzbare Waschküche

Außenbereich:

- Gartengrundstück ca. 330 m<sup>2</sup>
- Doppelgarage mit Balkonkraftwerk
- Wallbox für Ladung E-Auto

??????? ?????????: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## ??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.10.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 127.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

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)

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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