

Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Gepflegte 5-Zi.-Etagenwohnung mit Balkon und Garagenstellplatz!

????????? ??????????: 25403192



???? ??????: 249.000 EUR • ??????????: ca. 106 m² • ??????: 5

??????? ???????: 25403192 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

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

???????? ??????????: 25403192 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25403192	???? ???????	249.000 EUR
???????????	ca. 106 m²	???????????	???????
?????????	5	???????????	Käuferprovision
???????????	3		beträgt 2,38 % (inkl.
???????????			MwSt.) des
???????????	1		beurkundeten
???? ????????????	1971	???????	Kaufpreises
????? ????????????	1 x ??????	??????	?????, ??????????

??????? ??????????: 25403192 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
???? ???????????	????	??????? ??????? ???????????	127.00 kWh/m²a
??????????? ????????????????? ??????? ??	11.10.2026	?????????? ????????????? ??????????	D
???? ???????????	????	???? ????????????? ????????? ?? ?? ??????????? ???????????????	1971

??????? ???????? : 25403192 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

?? ????????



??????? ?????????: 25403192 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

?? ????????



??????? ???????? : 25403192 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

?? ????????



??????? ???????: 25403192 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

?? ????????



???????? ?????: 25403192 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

??????



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

??????? ???????: 25403192 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

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

Diese gepflegte 5-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich im Obergeschoss eines im Jahr 1971 fertiggestellten 3-Parteienhauses, das durch eine wertige Bausubstanz und eine kontinuierliche Instandhaltung überzeugt. Mit ca. 106 m² Wohnfläche bietet diese Immobilie großzügige Räumlichkeiten sowie eine gelungene Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Paaren mit Bedarf an zusätzlichem Platz ein angenehmes Wohnumfeld bietet.

Der Eingangsbereich mit einer Diele von ca. 9 m² bildet das Zentrum der Wohnung und sorgt für eine freundliche, einladende Atmosphäre. Von hier aus sind alle Zimmer bequem erreichbar. Das Wohnzimmer beeindruckt mit einem Schwebenofen und einer Größe von ca. 23 m² und bietet dank großer Fenster sowie dem direkten Zugang zum ca. 6 m² großen Balkon hervorragende Lichtverhältnisse und einen attraktiven Ausblick auf den Außenbereich. Der Balkon ist der ideale Ort, um den Feierabend im Freien ausklingen zu lassen.

Die Küche mit ca. 10 m², welche bisher als Ankleidezimmer genutzt wird, verfügt über viel Stellfläche für moderne Küchentechnik. Direkt angrenzend befindet sich das Esszimmer, welches aktuell als Schlafzimmer genutzt wird. Es bietet auf ca. 14 m² genügend Platz für gesellige Abende mit Familie oder Freunden.

Das Hauptschlafzimmer misst ca. 15 m² und verfügt über ausreichend Raum für ein großes Bett sowie einen Kleiderschrank. Zwei weitere Zimmer mit ca. 11 m² und ca. 12 m² eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und ermöglichen flexible Nutzungsmöglichkeiten, um den individuellen Lebensentwürfen gerecht zu werden.

Das Tageslicht-Badezimmer präsentiert sich mit einer Fläche von ca. 5 m². Dieses ist komplett entkernt und mit allen notwendigen Anschlüssen versehen. Dort können Sie Ihr neues Bad ganz nach Ihren individuellen Vorstellungen und Wünschen umsetzen. Das separate WC wurde vor Kurzem erst vollständig erneuert.

Das Angebot beinhaltet einen zur Wohnung gehörenden Stellplatz in einer Doppelgarage mit Sektionaltor, der dem künftigen Eigentümer komfortables und witterungsgeschütztes Parken ermöglicht.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über einen separaten Kellerraum sowie eine gemeinschaftliche Waschküche.

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.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren kontinuierlich modernisiert.

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! *

??????? ???????: 25403192 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

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

5-Zimmer-Hochparterrewohnung im Erdgeschoss:

- Diele ca. 9 m²
- Wohnzimmer ca. 23 m²
- Balkon ca. 6 m²
- Küche ca. 10 m²
- Esszimmer ca. 14 m²
- Schlafzimmer ca. 15 m²
- Kinder- oder Arbeitszimmer 1 ca. 11 m²
- Kinder- oder Arbeitszimmer 2 ca. 12 m²
- Tageslicht-Badezimmer ca. 5 m²
- separates WC ca. 2 m²

Außenbereich:

- Stellplatz in Doppelgarage
- Solar-Balkonkraftwerk

??????? ?????????: 25403192 - 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.

??????? ?????????: 25403192 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

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

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.

???????? ??????????: 25403192 - 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

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

www.von-poll.com