

Schwäbisch Gmünd / Bettringen

## 3-Zi.-ETW mit Südbalkon und Stellplatz in Ortsrandlage!

????????? ??????????: 25403081



????? ??????: 149.000 EUR • ??????????: ca. 63 m<sup>2</sup> • ??????: 3

???????? ?????: 25403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ????? ??????????????
- ??????????? ??????????????

????????? ??????????: 25403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

?? ??? ????

????????? ??????????	25403081	????? ???????	149.000 EUR
???????????	ca. 63 m <sup>2</sup>	???????????	???????
???????	2	???????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ????	1		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	1		Kaufpreises
????? ????????????	1963	????? ??????????????	2022
????? ????????????	1 x ????????????	???????	???????
	????? ????????????	?????????????????	?????????????????
		???????????	???????????, ??????????

????????? ??????????: 25403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

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

???????????	????????? ??????????
???????????	
????? ????????????	??????
???????????????	21.12.2035
???????????????????	
?????? ???	
????? ????????????	???????????????
	????????? ????????????
	?????????????? ???
	??????????????
	??????????????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	77.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	
???????????	
???????????	
???????????	C
???????????????	
???????????????	
???????????	
????? ????????????	1963
????????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 25403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

?? ???????



???????? ?????: 25403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

?? ???????



???????? ?????: 25403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

?? ???????



???????? ?????: 25403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

?? ???????



???????? ?????: 25403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

?? ???????



???????? ?????: 25403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

?? ???????



???????? ?????: 25403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

?? ???????



???????? ?????: 25403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

?? ???????

VP VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

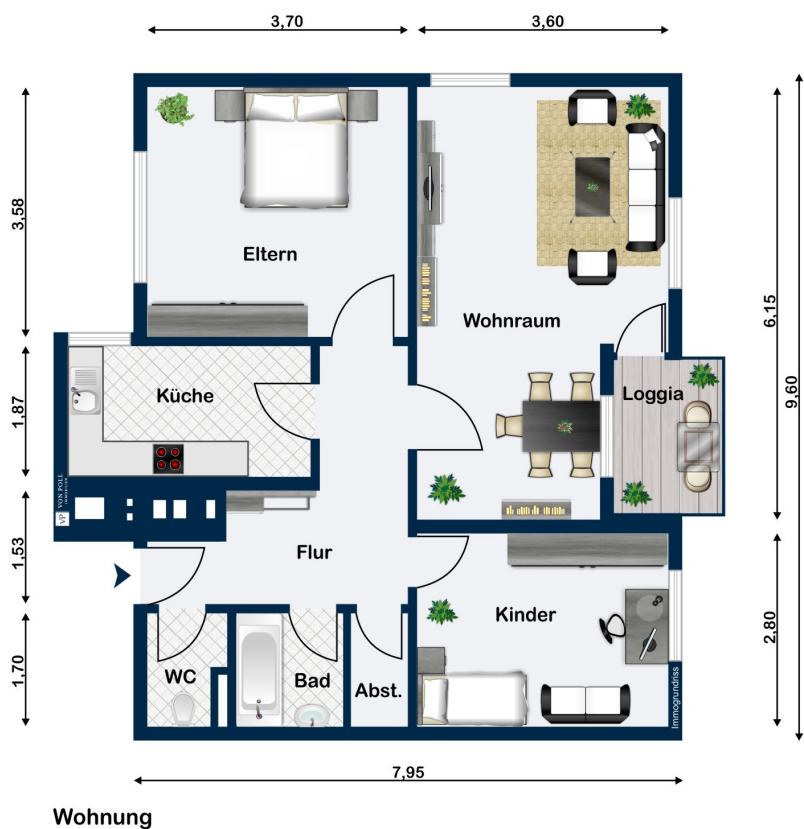


Finanzierung berechnen



????????? ??????????: 25403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

???????



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

???????? ?????: 25403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

## ??? ????

Wohneigentum anstatt Miete - oder eine solide Kapitalanlage ? Beides bietet diese 3-Zimmerwohnung mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis!

Die Immobilie befindet sich in einem der begehrtesten Stadtteile in Schwäbisch Gmünd / Unterbettringen im Lindenfeld. Wir präsentieren Ihnen im Alleinauftrag diese 3-Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 63 m<sup>2</sup>, welche sich im 2. Obergeschoß eines gepflegten 32-Familienhauses befindet.

Die Immobilie verfügt über ein Schlafzimmer, einen großzügigen Wohn- und Essbereich sowie ein Kinder- oder Arbeitszimmer. Alle Räume sind gut und direkt über den Flur erreichbar. Die klassische Aufteilung sorgt für einen angenehmen Wohnfluss und schafft zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Einrichtung. Die Räume sind lichtdurchflutet und mit dreifachverglastem Fenster aus dem Jahr 2012 ausgestattet.

Das Herzstück der Wohnung bildet der gut proportionierte Wohn- und Essbereich, welcher über viel Tageslicht verfügt. Von dort gelangen Sie auch auf den gemütlichen Süd-Balkon, von dem Sie eine herrliche Aussicht genießen.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls großzügig bemessen und erlaubt die Einrichtung eines Doppelbetts sowie zusätzlicher Schrankflächen. Die Raumaufteilung eignet sich sowohl für Singles als auch für Paare, die besonderen Wert auf einen praktischen Grundriss legen.

Ein weiteres Kinder- oder Arbeitszimmer runden das attraktive Raumangebot ab.

Das innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne und ein Waschbecken und ist komplett gefliest. Direkt nebenan befindet sich das separate WC.

Ausgestattet ist die Immobilie seit 2022 mit einer zeitgemäßen Heizung in Form eines Blockheizkraftwerks, was nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern gleichzeitig effiziente Energienutzung gewährleistet.

Zur Immobilie gehört auch ein Kfz-Freistellplatz, ein Abstellraum im Kellergeschoß und ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradabstellraum sowie ein Wäschetrocknungsraum. Durch das sehr ausreichend bemessene Treppenhaus sowie den vorhandenen Aufzug ist ein bequemer Zugang zur Wohnung vorhanden.

Die Immobilie ist aktuell frei und sofort beziehbar. Das Hausgeld beträgt aktuell monatlich 316 € inklusive Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

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

???????? ?????: 25403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

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

Die Immobilie befindet sich in Unterbettringen-Lindenfeld, einem begehrten Stadtteil von Schwäbisch Gmünd. Bettringen insgesamt ist mit über 9.000 Einwohnern fast eine Stadt und somit auch der größte Stadtteil von Schwäbisch Gmünd. Dennoch ist Bettringen ländlich geprägt mit idyllischen und stillen Flecken. Durch die attraktive Ortsrandlage befindet sich die Wohnung in unmittelbarer Nähe zu Grünflächen und Wanderwegen und kurzen Wegen zum Erholungsgebiet Kalten Feld und Hornberg, wo sich auch ein Segelflugplatz befindet.

Durch seine Größe hat Bettringen als auch der Ortsteil Unterbettringen-Lindenfeld eine gut ausgereifte Infrastruktur: es gibt zahlreiche Schulen und Sportstätten, Freibad, Kirchen, Kindergärten, Gemeindezentren sowie gute Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zur angebotenen Wohnung. Zudem pflegen die Bürger von Bettringen ein reges und attraktives Vereinsleben.

Einkäufe können größtenteils zu Fuß erledigt werden. Hier sorgen sowohl ein großer Supermarkt, diverse Bäckereien sowie eine Postfiliale für das Rundum-Sorglos-Paket. Durch den öffentlichen Personennahverkehr ist Oberbettringen gut an Schwäbisch Gmünd angeschlossen und bietet viele zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten und Facharztpraxen.

Als Freizeitausgleich finden sie rund um den Standort der Wohnung verschiedene Rad- und Wanderwege. Ob in Richtung Waldstetten und der Klepperle-Trasse, Richtung Bargau oder in Richtung Weiler in den Bergen und dem Hornberg - in alle Richtungen bieten sich attraktive Freizeitmöglichkeiten.

???????? ?????: 25403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 21.12.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 77.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

???????? ?????: 25403081 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Bettringen

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

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

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)