

Schwäbisch Gmünd

# Sorház exkluzív maisonette apartmannal, kiváló helyen!

VP azonosító: 22403083



VÉTELÁR: 1.449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 172 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 202 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## Áttekintés

|                 |                        |
|-----------------|------------------------|
| VP azonosító    | 22403083               |
| Hasznos lakótér | ca. 172 m <sup>2</sup> |
| Teto formája    | Nyeregteto             |
| Szobák          | 8                      |
| Hálósobák       | 3                      |
| Fürdoszobák     | 1                      |
| Építés éve      | 1894                   |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 1.449.000 EUR                                                             |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 1995                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Korszerusított                                                            |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 260 m <sup>2</sup>                                                    |
| Kereskedelmi terület     | ca. 260 m <sup>2</sup>                                                    |
| Bérelhető terület        | ca. 432 m <sup>2</sup>                                                    |

VP azonosító: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Áttekintés: Energia adatok

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| Futési rendszer | Egyszintes futési rendszer |
| Energiaforrás   | Gáz                        |

|                    |                                      |
|--------------------|--------------------------------------|
| Energiatanúsítvány | A rendelkezések szerint nem kötelező |
|--------------------|--------------------------------------|

**VP azonosító: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

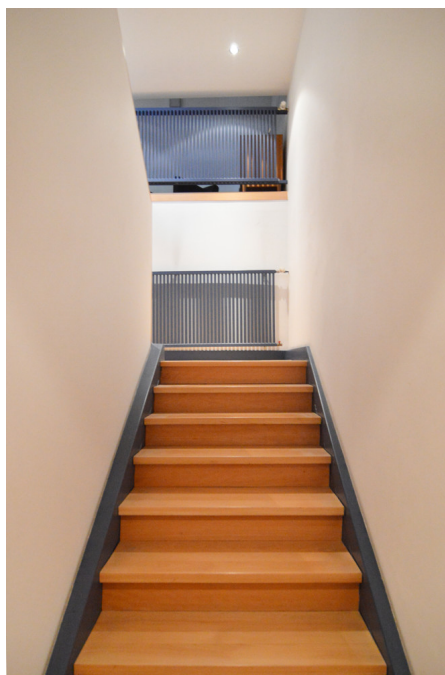
## Az ingatlan





**VP azonosító: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

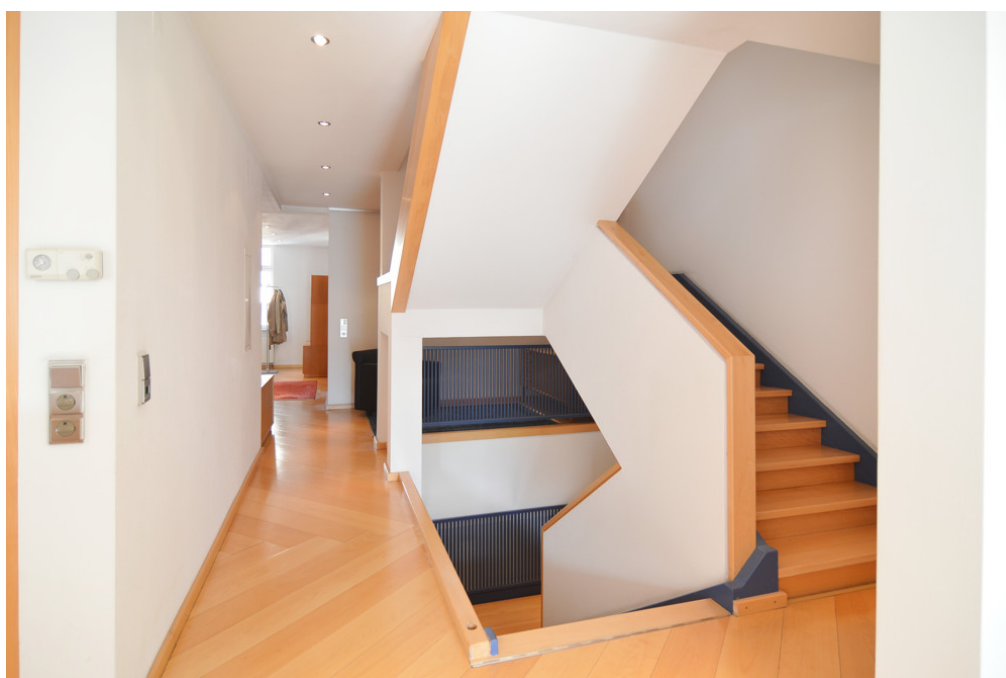
## Az ingatlan





**VP azonosító: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## Az ingatlan





**VP azonosító: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

## Az ingatlan



**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?

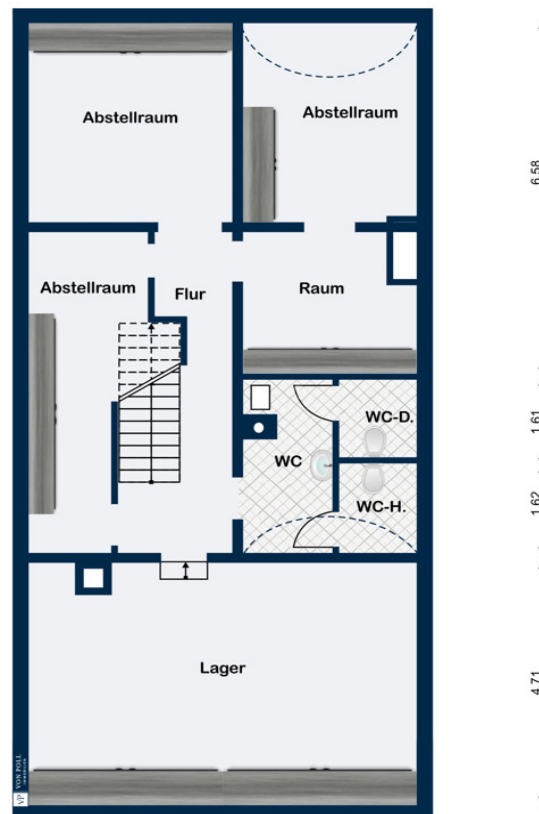
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



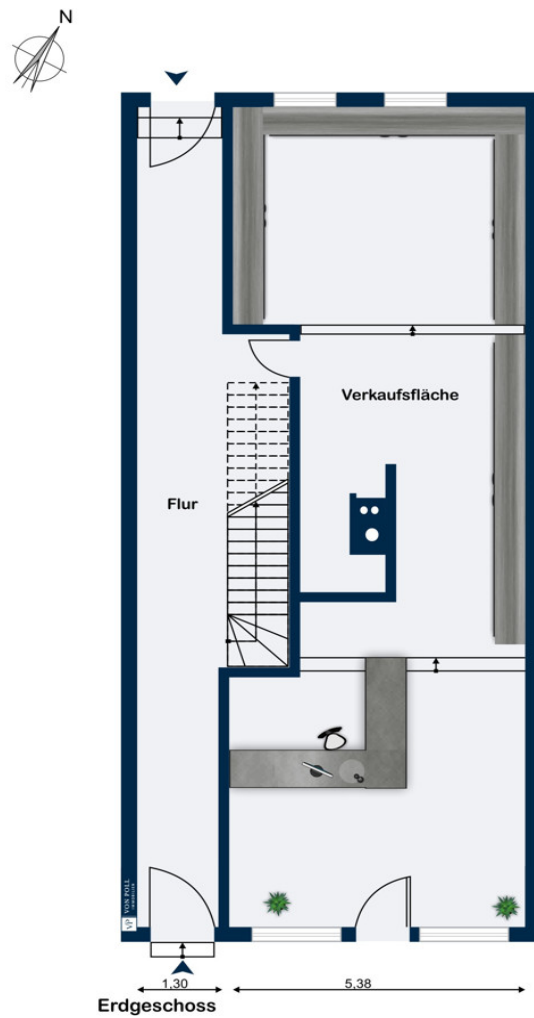
VP azonosító: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

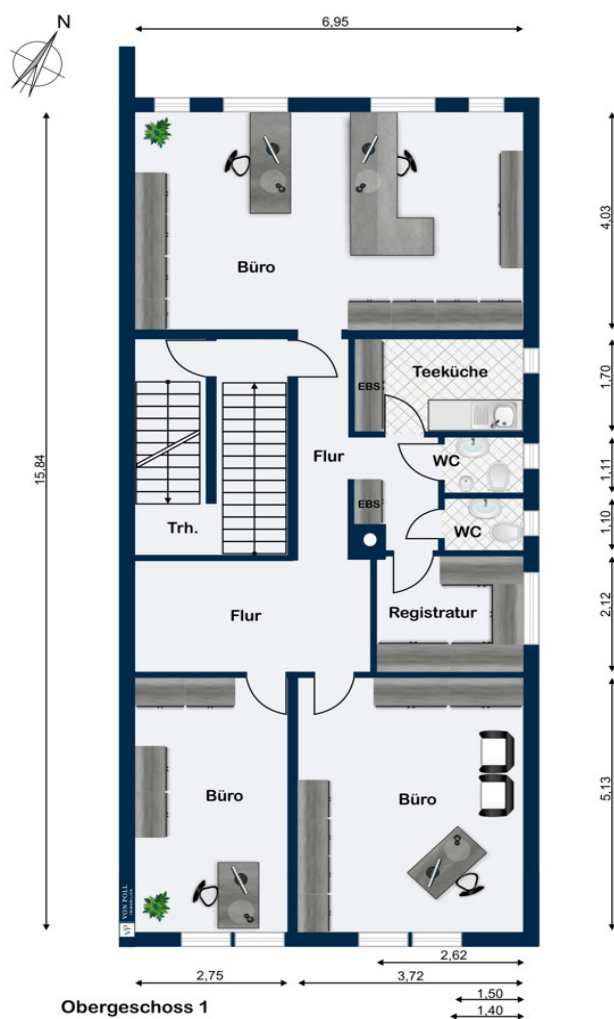
## Alaprajzok



Untergeschoss

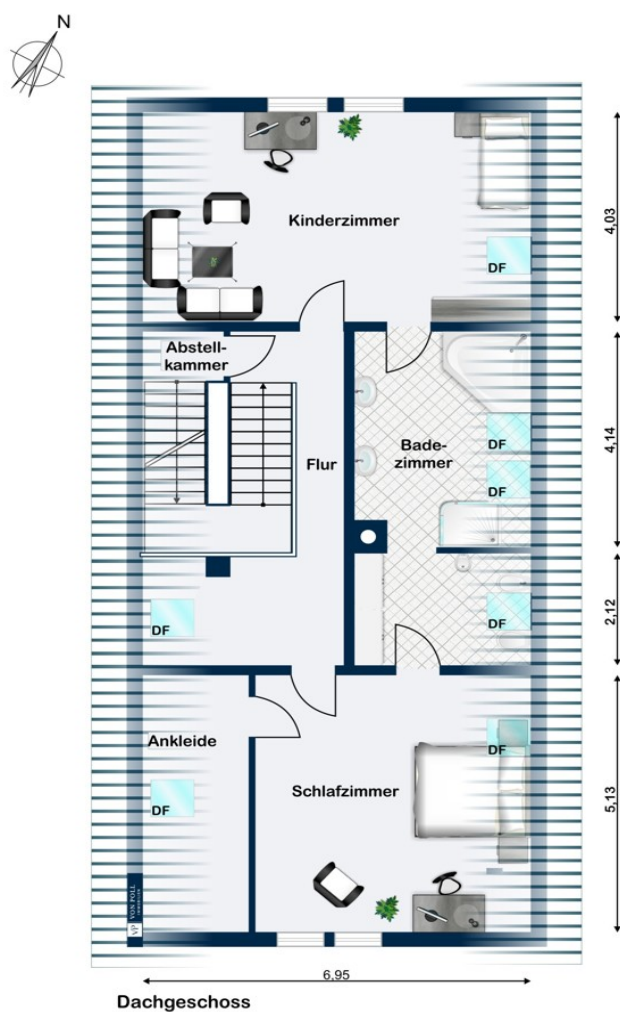








Obergeschoss 2



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## Az első benyomás

Elegáns, kb. 172 m<sup>2</sup>-es maisonette lakást keres Schwäbisch Gmünd belvárosának egyik kiváló részén, és szeretne egy sorház tulajdonosa lenni, amely kb. 260 m<sup>2</sup>-es üzlethelyiséget, raktárt és irodát kínál személyes használatra vagy bérbeadásra? Kizárólagosan bemutatjuk ezt az eredetileg 1894-ben épült, 1995-ben átfogó felújításon és modernizáción átesett lakó- és kereskedelmi épületet. A gyalogosövezetre néző, gyönyörűen rekonstruált homlokzata muemlékvédelem alatt áll, a belső tér pedig nagyon izléses kidolgozással büszkélkedhet. A teljes földszint, nagy, magas kirakataival és lenyugózó bejáratával, EH3 ellenállási osztályú betörésgátló üvegezéssel rendelkezik, amely a legmagasabb szintű védelmet nyújtja a betörés ellen, és magas szintű biztonságot garantál a bérloknek. A földszinten található világos üzlet kb. 69 m<sup>2</sup>-es nyitott eladóteret kínál, és magas belmagasságának köszönhetően hívogató légkört teremt. Az üzlet személyzeti szobái és raktárai a kb. 86 m<sup>2</sup>-es alagsorban találhatók. Lehetőség van konyha kialakítására is. Az első emeleten jelenleg egy nyitott területe iroda található recepcióval és két munkaállomással, egy váróterem a folyosón, amely további két irodához vezet, egy bulthaup konyhasarok, külön férfi és női mosdók, egy szerverszoba és egy irattár. Ez a körülbelül 87 m<sup>2</sup>-es alapterület könnyen átalakítható önálló lakássá. Egy külön lépcső vezet a második emeleten található, exkluzív maisonette lakásba. Ez a szint körülbelül 91 m<sup>2</sup> lakótérrel büszkélkedhet, világos nappalival és étkezővel, valamint egy kiváló minőségű, nyitott területe bulthaup beépített konyhával (gépek nélkül), amely benne van a vételárban! A konyha mellett található egy kamra az élelmiszerek tárolására. A folyosó egy olvasósarok mellett egy vendégszobába vagy irodába, egy háztartási helyiségbe és egy mosdóba vezet. A maisonette lakás második szintjén két nagy szoba, egy öltöző és egy tárolóhelyiség található, összesen körülbelül 81 négyzetméteren. A világos fürdőszoba két mosdóval, zuhanykabinnal és fürdőkáddal közvetlenül a WC mellett található, ahol piszoár és bidé is található. A folyosón lévő padlástéri ablakban található lehúzható létra a kész padlásra vezet, amely az egész házban átnyúlik, és további tárolóhelyet kínál. A ház mögött egy jelenleg burjánzó kert található, amelyet fel lehetne újítani, hogy egyedülálló élményt nyújtson egy pohár bor elfogyasztása a zöld környezetben Schwäbisch Gmünd szívében. Közvetlenül a ház előtt, a gyalogosövezetre nézve két reklámtábla és egy zászlórúd található, amelyeket a városvezetés jóváhagyott, kiváló lehetőséget biztosítva az üzleti bérloknek a hatékony kültéri reklámozásra, mind az üzletben, mind az első emeleten. Ez a kivételes lakó- és kereskedelmi épület, amelyet 1995-ben teljesen felújítottak és modernizáltak, Schwäbisch Gmünd belvárosának egyik legjobb részén található. Itt lehetősége van egy körülbelül 432 m<sup>2</sup> összterületű, befektetési ingatlan megvásárlására, mindössze 3352 euró/négyzetméter áron. A jelenlegi tulajdonos négy földalatti parkolóhellyel is rendelkezik az ingatlan közelében, amelyek közül egyet vagy többet opcionálisan megvásárolhat – igazi ritkaság a város szívében! \* Felhívjuk figyelmét, hogy csak teljes elérhetőségi adatokkal (keresztnev, vezetéknév, jelenlegi cím, telefonszám és e-mail cím) tudjuk feldolgozni a megkereséseket.



Köszönjük! \*

**VP azonosító: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## Részletes felszereltség

### 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

**VP azonosító: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## Minden a helyszínról

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.

**VP azonosító: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## **További információ / adatok**

**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 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.

**VP azonosító: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

## Kapcsolattartó

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**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)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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