Schwäbisch Gmünd

Sorház kiváló helyen, 432 m² bérbeadható alapterülettel!

VP azonosító: 22403083-H

VÉTELÁR: 1.449.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 172 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 202 m²

VP azonosító: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

Áttekintés

VP azonosító	22403083-H
Hasznos lakótér	ca. 172 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	8
Hálószobák	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	Korszerusített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 260 m²
Kereskedelmi terület	ca. 260 m²
Bérelheto terület	ca. 432 m²

VP azonosító: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

Áttekintés: Energia adatok

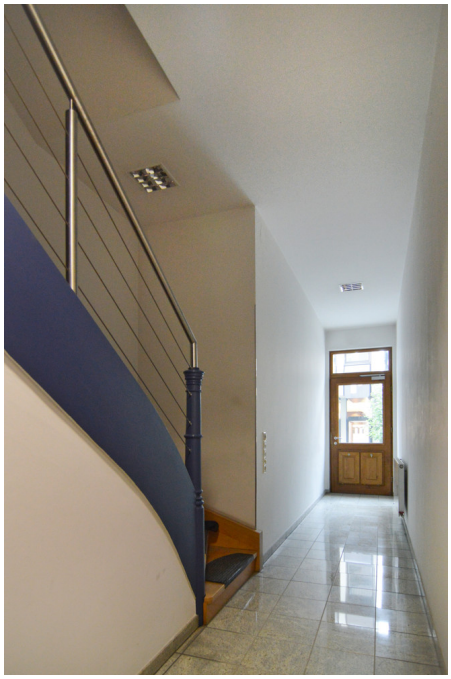
Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer
Energiaforrás	Gáz
Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelezo

VP azonosító: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

Az ingatlan

VP azonosító: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

Az ingatlan



VP azonosító: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

Az ingatlan

VP azonosító: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

Az ingatlan

VP azonosító: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

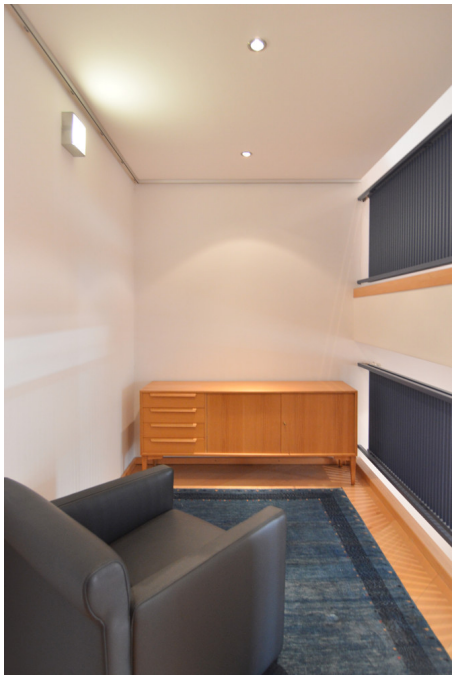
Az ingatlan

VP azonosító: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

Az ingatlan

VP azonosító: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

Az ingatlan



VP azonosító: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

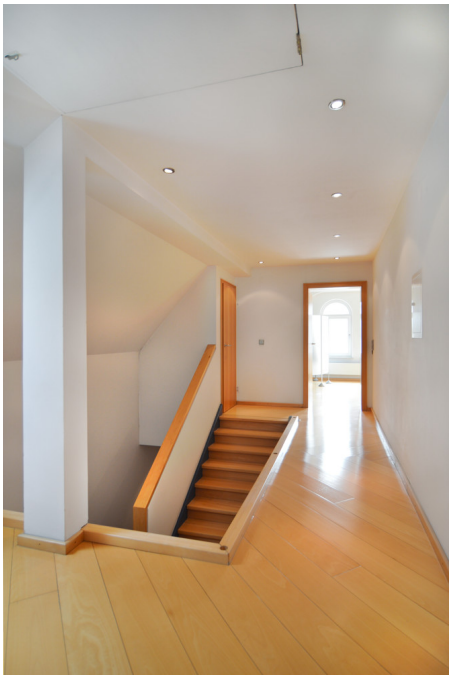
Az ingatlan

VP azonosító: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

Az ingatlan

VP azonosító: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

Az ingatlan



VP azonosító: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

Az ingatlan

VP azonosító: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

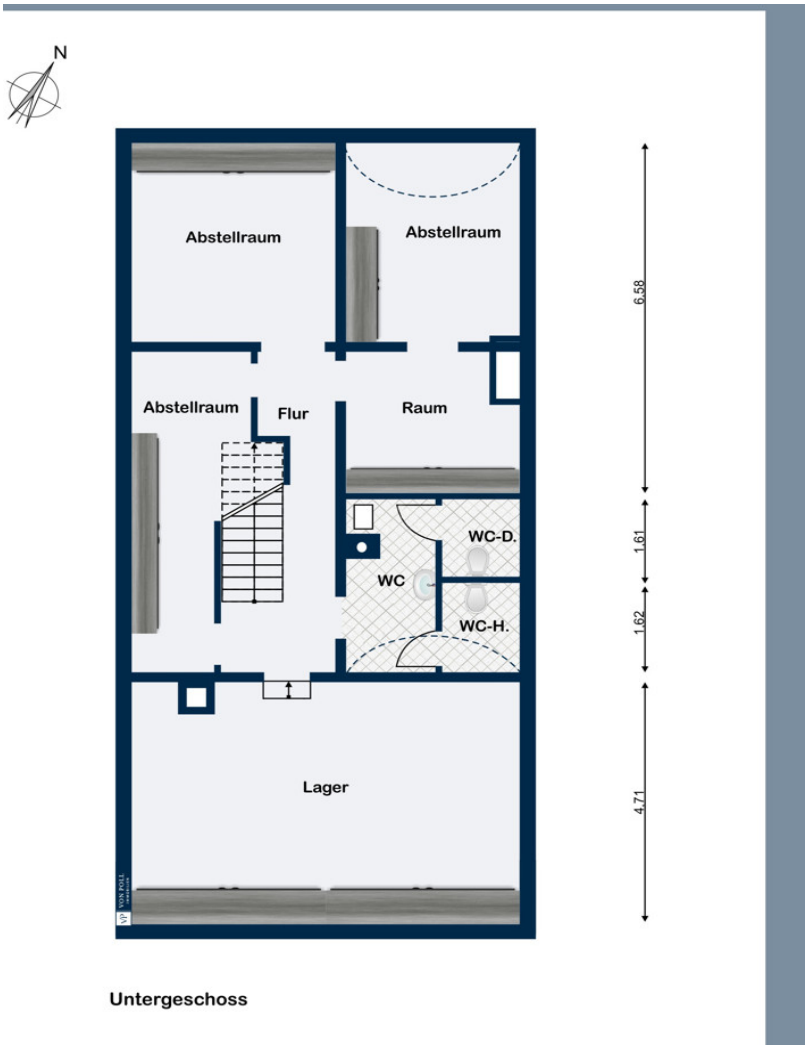
Az ingatlan

VP azonosító: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

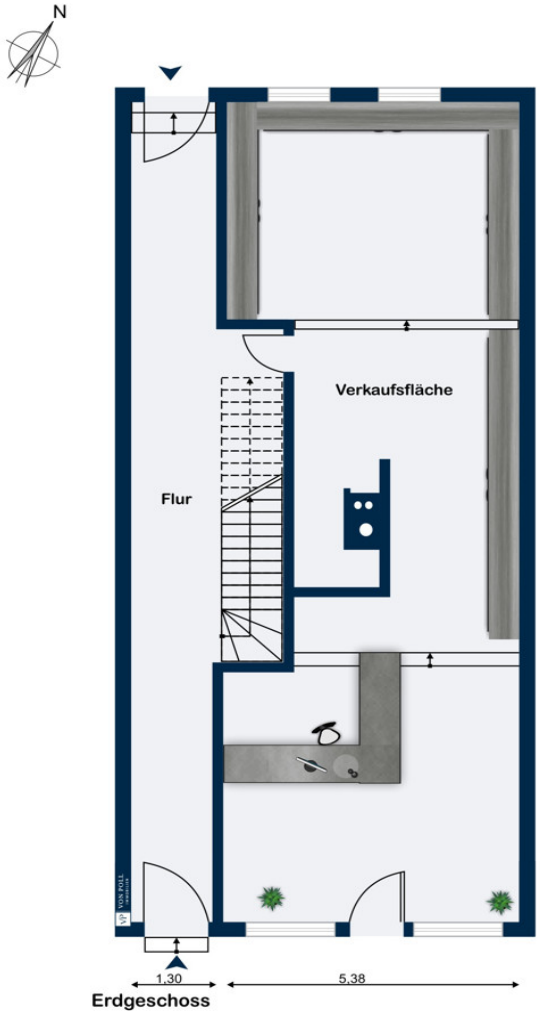
Az ingatlan

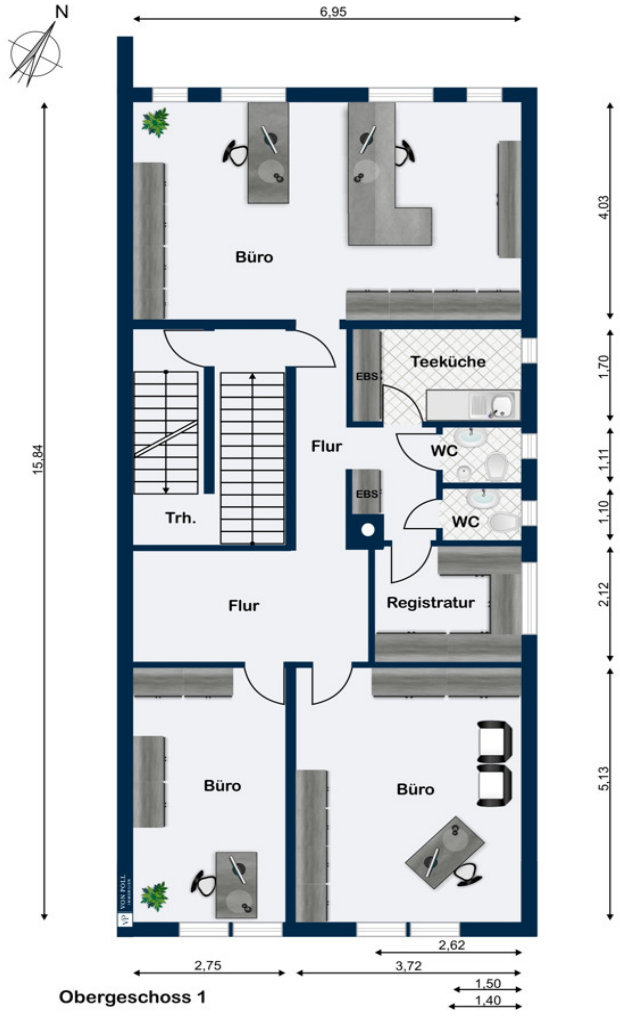
VP azonosító: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

Alaprajzok

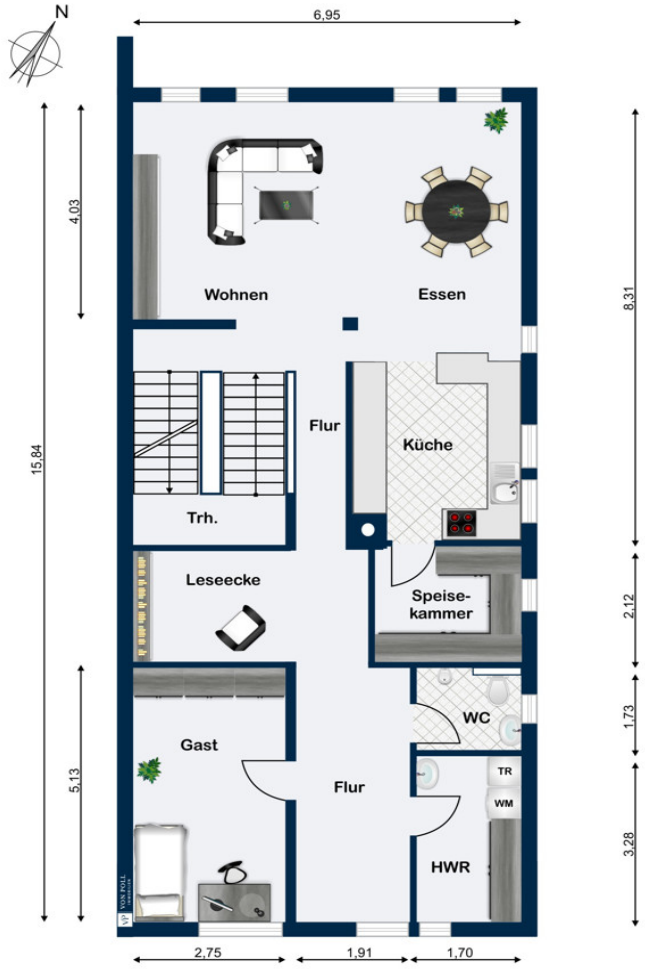


Untergeschoss

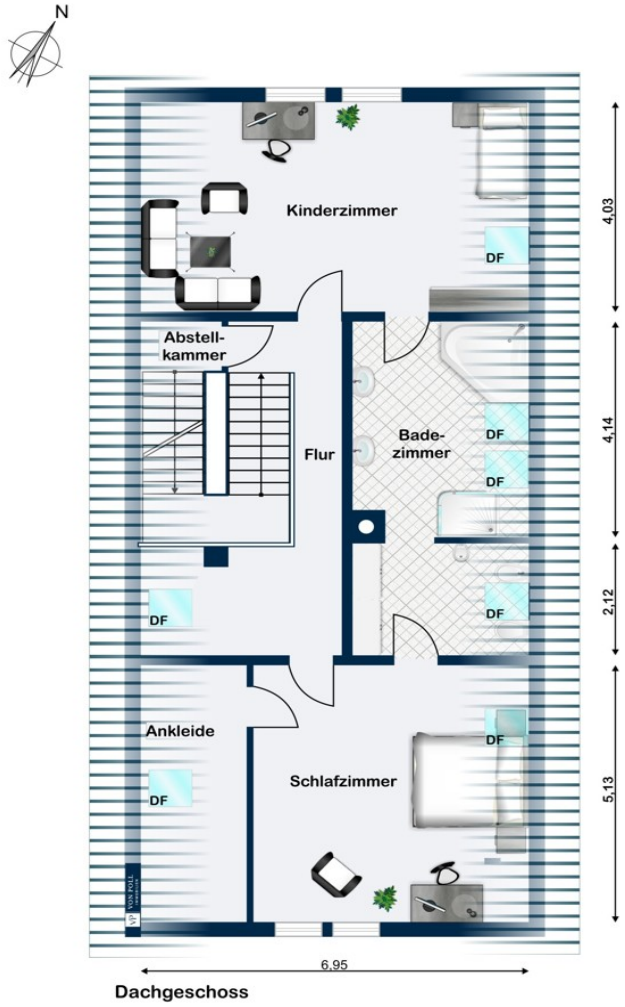

N
Verkaufsfläche
Flur
1,30
5,38
Erdgeschoss



Obergeschoss 1



Obergeschoss 2



Dachgeschoss

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

VP azonosító: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

Az elso benyomás

Elegáns, kb. 172 m²-es maisonette lakást keres Schwäbisch Gmünd belvárosának egyik kiváló részén, és szeretne egy sorház tulajdonosa lenni, amely kb. 260 m²-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 nézo, gyönyöruen rekonstruált homlokzata muemlékvédelem alatt áll, a belso tér pedig nagyon ízléses kidolgozással büszkélkedhet. A teljes földszint, nagy, magas kirakataival és lenyugözo bejáratával, EH3 ellenállási osztályú betörésgátló üvegezéssel rendelkezik, amely a legmagasabb szintu védelmet nyújtja a betörés ellen, és magas szintu biztonságot garantál a bérloknek. A földszinten található világos üzlet kb. 69 m²-es nyitott eladóteret kínál, és magas belmagasságának köszönhetoen hívogató légkört teremt. Az üzlet személyzeti szobái és raktárai a kb. 86 m²-es alagsorban találhatók. Lehetoség van konyha kialakítására is. Az elso emeleten jelenleg egy nyitott teru iroda található recepcióval és két munkaállomással, egy váróterem a folyosón, amely további két irodához vezet, egy bulthaup konyhasarok, külön férfi és noi mosdók, egy szerverszoba és egy irattár. Ez a körülbelül 87 m²-es alapterület könnyen átalakítható önálló lakássá. Egy külön lépcso vezet a második emeleten található, exkluzív maisonette lakásba. Ez a szint körülbelül 91 m² lakótérrel büszkélkedhet, világos nappalival és étkezovel, valamint egy kiváló minoségu, nyitott teru 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 öltözo és egy tárolóhelyiség található, összesen körülbelül 81 négyzetméteren. A világos fürdoszoba két mosdóval, zuhanykabinnal és fürdokáddal közvetlenül a WC mellett található, ahol piszoár és bidé is található. A folyosón lévo padlástéri ablakban

található lehúzható létra a kész padlásra vezet, amely az egész házon 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 elott, a gyalogosövezetre nézve két reklámtábla és egy zászlórúd található, amelyeket a városvezetés jóváhagyott, kiváló lehetoséget biztosítva az üzleti bérloknek a hatékony kültéri reklámozásra, mind az üzletben, mind az elso emeleten. Ez a kivételes lakó- és kereskedelmi épület, amelyet 1995-ben teljesen felújítottak és modernizáltak, Schwäbisch Gmünd belvárosának egyik legjobb részén található. Itt lehetosége van egy körülbelül 432 m² összterületu, 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 elérhetoségi adatokkal (keresztnév, vezetéknév, jelenlegi cím, telefonszám és e-mail cím) tudjuk feldolgozni a megkereséseket. Köszönjük! *

VP azonosító: 22403083-H - 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 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss
+ Sozialräume und Lagerflächen des Ladengeschäfts im Untergeschoss auf ca. 86 m²
+ Küchenanschlüsse im Untergeschoss vorhanden
+ drei Büros mit vier Arbeitsplätze im 1. Obergeschoss auf ca. 87 m²
+ 1. Obergeschoss kann zur abgeschlossenen Wohneinheit umgebaut werden
+ gehobene ca. 172 m² 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 m² Wohn- und Nutzfläche für nur 3.352,- Euro pro Quadratmeter
+ optional ein bis vier Tiefgaragen-Stellplätze erwerbbar

VP azonosító: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

Minden a helyszínrol

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-H - 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-H - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához

www.von-poll.com