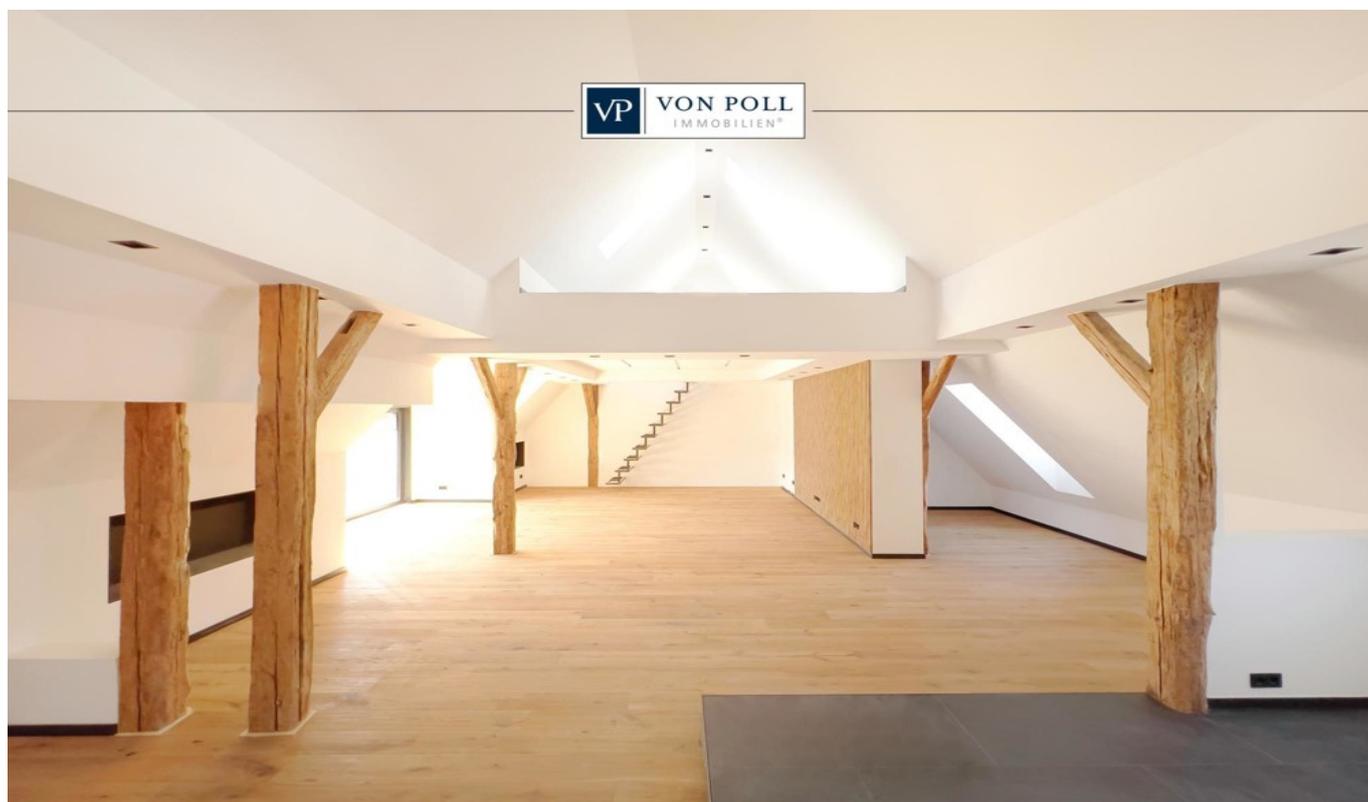


Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

# Einzigartige Maisonette-Wohnung mit großem Balkon!

VP azonosító: 22403061



VÉTELÁR: 439.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 151 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

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

VP azonosító: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

## Áttekintés

VP azonosító	22403061
Hasznos lakótér	ca. 151 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	3.5
Hálósobák	1
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1920
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	439.000 EUR
Lakás	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Részleges Felújított
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Erkély

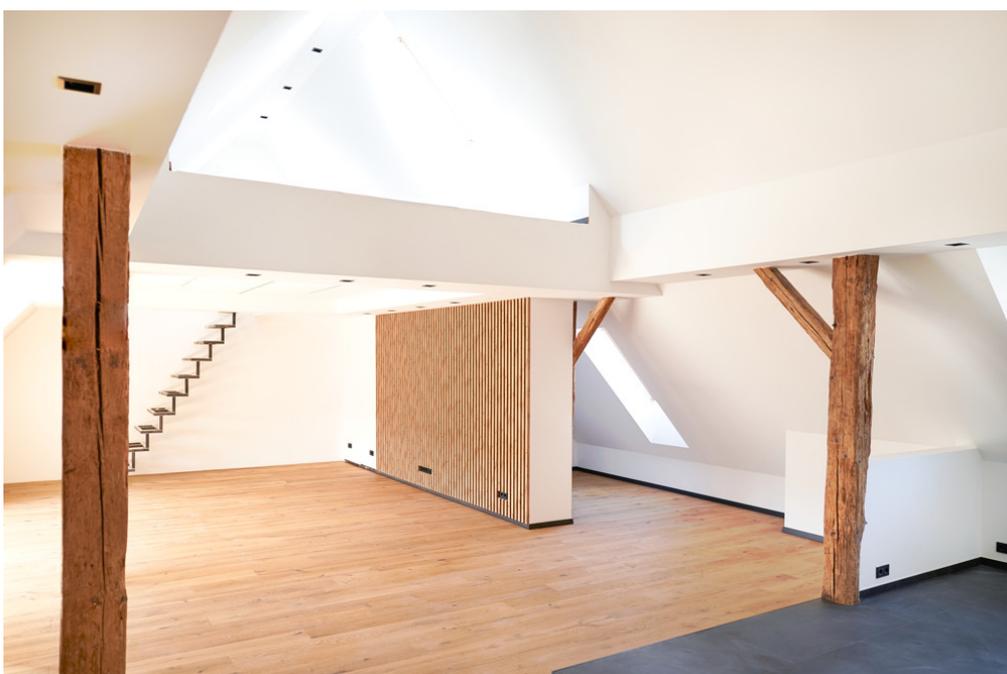
VP azonosító: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	GAS	Teljes energiaigény	94.04 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	22.11.2032	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

## Az ingatlan



VP azonosító: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

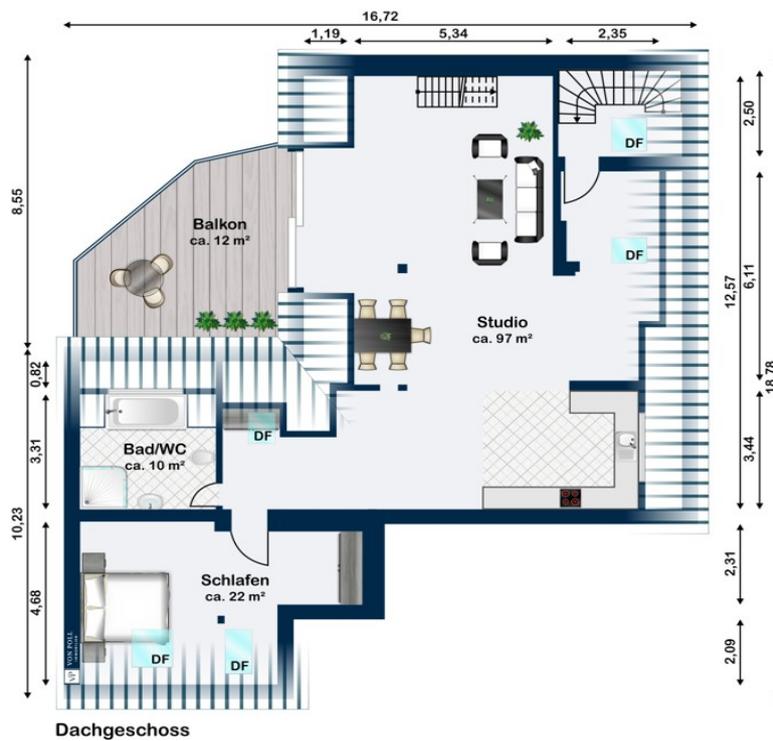
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

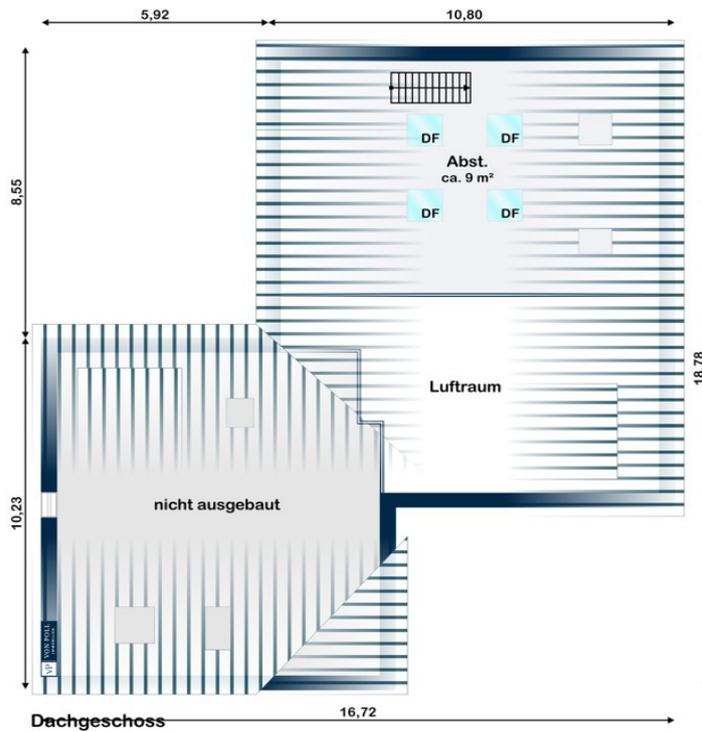
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

VP azonosító: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

## Alaprajzok





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

VP azonosító: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

## Az els? benyomás

Wir präsentieren im Alleinauftrag diese einzigartige Maisonette-Wohnung mit großem Balkon, welche sich in einem 5-Familienhaus im Herzen von Hussenhofen, einem gefragten Stadtteil von Schwäbisch Gmünd befindet. Es handelt sich hier um einen Erstbezug nach einer Kernsanierung. Dieser außergewöhnliche Wohnraum wird Sie umhauen! In dem knapp 100 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich mit Studiocharakter verleihen freigelegte Balken und hohe Decken der Wohnung ihren besonderen Charme. Eine braune Fernseher-Lamellenwand wird hier sofort zum Eyecatcher. Die große bodentiefe Fensterfront mit Zugang auf den Balkon verleiht dem Raum ihre lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Über die freitragenden Treppenstufen erreichen Sie die zweite Ebene dieser Wohnung, welche sich hervorragend z. B. als Büro eignet. Ein gefliestes Podest zum Einbau einer offenen Küche samt Kücheninsel ist bereits vorinstalliert. Die Wohnung verfügt zudem über ein sehr geräumiges Schlafzimmer, ein geschmackvolles Tageslicht-Badezimmer mit einem Waschbecken, WC und einer großen, bodengleichen Dusche mit Regen-Kopfbrause sowie einer zusätzlichen Handbrause. Bei so viel Komfort darf natürlich eine Badewanne und eine Klimaanlage auch nicht fehlen. In der Hauptebene wurde ein farblich abgestimmter, hochwertiger Echtholzparkettboden über der Fußbodenheizung verlegt. Dunkle Türblätter ergänzen das moderne Flair und bilden mit den schwarzen Schalter und Steckdosen sowie den Sockelleisten eine ideale Basis für unterschiedlichste Einrichtungsstile. Das Gebäude verfügt bereits über eine SAT-Anlage. Darüber hinaus ist eine Video-Türsprechanlage verbaut sowie schwarze Einbaustrahler in jedem Raum, die zum Teil individuell geschaltet werden können. Zu der Wohnung gehören zwei eigene Stellplätze direkt vor dem Haus sowie ein eigener großer Kellerraum und eine gemeinschaftlich genutzte Waschküche im Erdgeschoss. Dieser außergewöhnliche Wohnraum müssen Sie gesehen haben! Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! \* Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, aktuelle Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können! Herzlichen Dank! \*

VP azonosító: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

## Részletes felszereltség

Besonderheiten der Immobilie:

- + einzigartige Maisonette-Wohnung mit großem Balkon
- + gefragter Stadtteil von Schwäbisch Gmünd
- + Erstbezug nach Kernsanierung
- + großer, heller Wohn- und Essbereich mit Studiocharakter
- + freigelegte Balken
- + hohe Decken
- + braune Fernseher-Lamellenwand als Eyecatcher
- + große bodentiefe Fensterfront verleiht lichtdurchflutete Wohnatmosphäre
- + freitragende Treppenstufen
- + zweite Ebene z. B. als Büro geeignet
- + gefliestes Podest für offene Küche samt Kücheninsel bereits vorinstalliert
- + sehr geräumiges Schlafzimmer
- + geschmackvolles Tageslicht-Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne
- + Klimaanlage
- + farblich abgestimmter, hochwertiger Echtholzparkettboden
- + Fußbodenheizung
- + dunkle Türblätter sowie zahlreiche schwarze Schalter, Steckdosen und Sockelleisten
- + SAT-Anlage bereits vorhanden
- + Video-Türsprechanlage
- + schwarze Einbaustrahler in jedem Raum
- + zwei eigene Stellplätze direkt vor dem Haus
- + eigener großer Kellerraum im Erdgeschoss
- + gemeinschaftlich genutzte Waschküche im Erdgeschoss

**VP azonosító: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen**

## Minden a helyszínr?!

Hussenhofen ist mit seinen ca. 2.000 Einwohnern ein gefragter Stadtteil von Schwäbisch Gmünd. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr von und nach Schwäbisch Gmünd ist optimal, da viele Buslinien durch diesen Stadtteil führen. Trotz der Nähe zur Stadt ist Hussenhofen durch mehrere angrenzende, kleinere Teilorte immer noch sehr ländlich geprägt. In Hussenhofen gibt es eine Grund- und Gemeinschaftsschule, die erst in 2020 umfangreich saniert und erweitert wurde. Die Grundschule wird als offene Ganztagschule geführt und bietet facettenreiche Zusatzangebote während die Gemeinschaftsschule ein sehr ganzheitliches und dabei individuelles Bildungskonzept bietet. Für die Kleinkindbetreuung gibt es einen katholischen Kindergarten in Hussenhofen während sich der Kindergarten im Teilort Zimmern in städtischer Verwaltung befindet. Im Stadtteil Hussenhofen befindet sich ebenfalls eine große Filiale der Lebensmittelkette Kaufland. In nur rund 4 km Entfernung erreichen Sie die Kreis- und Hochschulstadt Schwäbisch Gmünd mit über 60.000 Einwohnern, der Bevölkerungsgröße nach die zweitgrößte Stadt des Ostalbkreises. Schwäbisch Gmünd bietet 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: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.11.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 94.04 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 22403061 - 73527 Schwäbisch Gmünd / Hussenhofen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Jochen Wischnewski

---

Hintere Schmiedgasse 23 sváb Gmünd  
E-Mail: [schwaebisch.gmuend@von-poll.com](mailto:schwaebisch.gmuend@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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