

Waldstetten

# Tágas, 4,5 szobás, erkélyes, garázzsal ellátott maisonette lakás!

VP azonosító: 25403051



VÉTELÁR: 429.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 123 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5

VP azonosító: 25403051 - 73550 Waldstetten

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

VP azonosító: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25403051                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 123 m²                           |
| Szobák                | 4.5                                  |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 1                                    |
| Építés éve            | 1975                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 429.000 EUR                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2024                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Teljeskörűen felújított                                                   |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Vendég WC, Erkély                                                         |

VP azonosító: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés    |
| Energiaforrás                                     | Elektromosság |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 16.03.2035    |
| Energiaforrás                                     | Hoszivattyú   |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 64.10 kWh/m²a              |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | B                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1975                       |

VP azonosító: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Az ingatlan



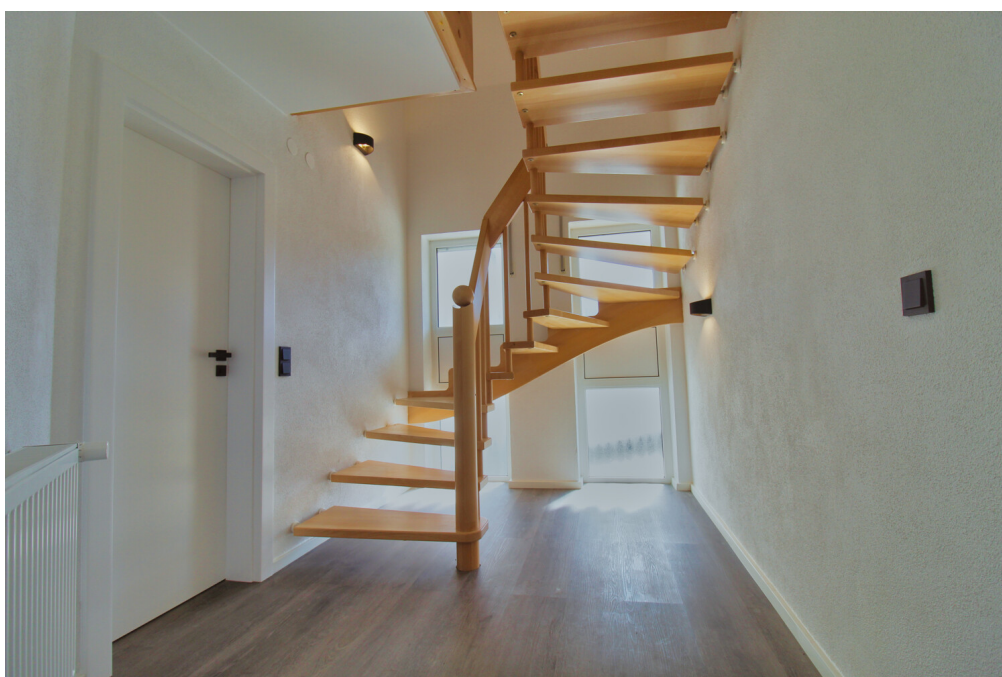
VP azonosító: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Az ingatlan



### 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





VP azonosító: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Az ingatlan



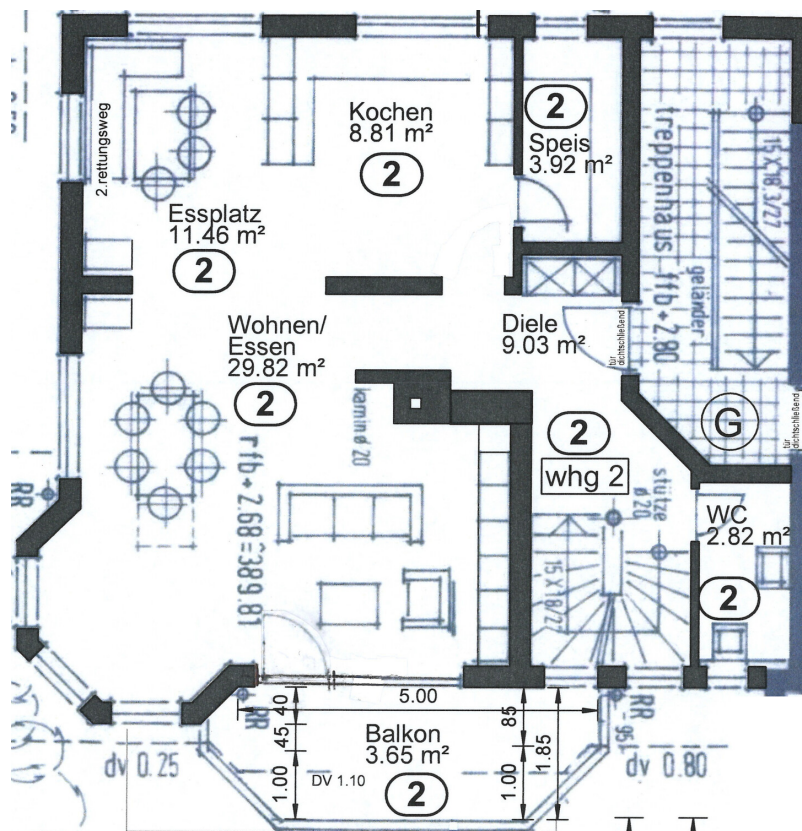
VP azonosító: 25403051 - 73550 Waldstetten

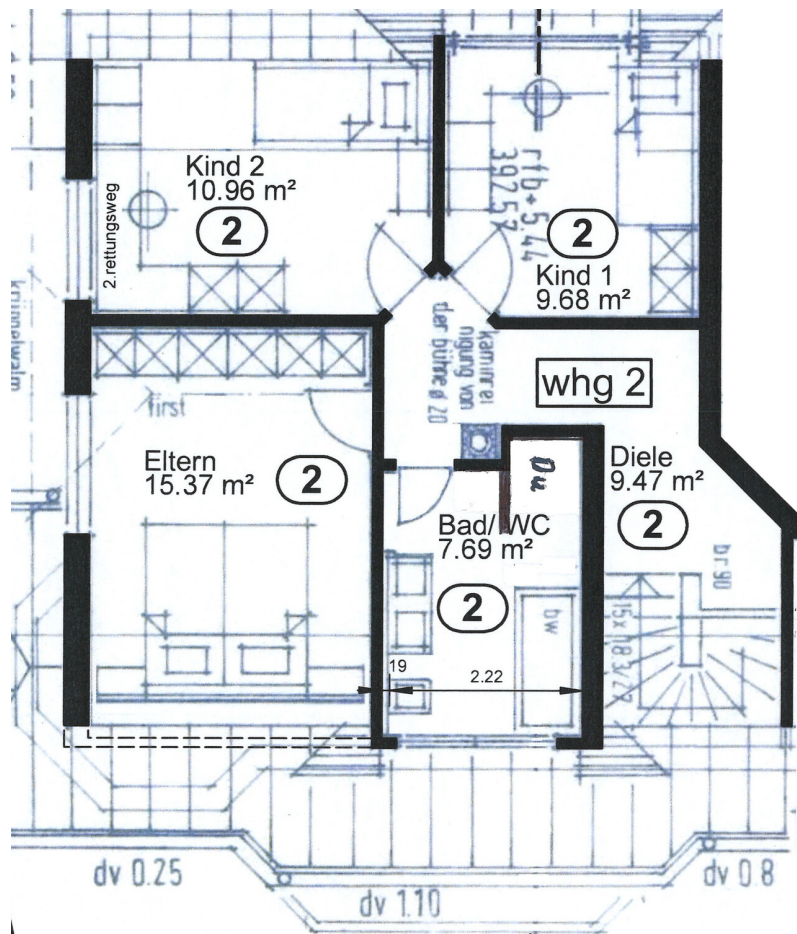
## Az ingatlan

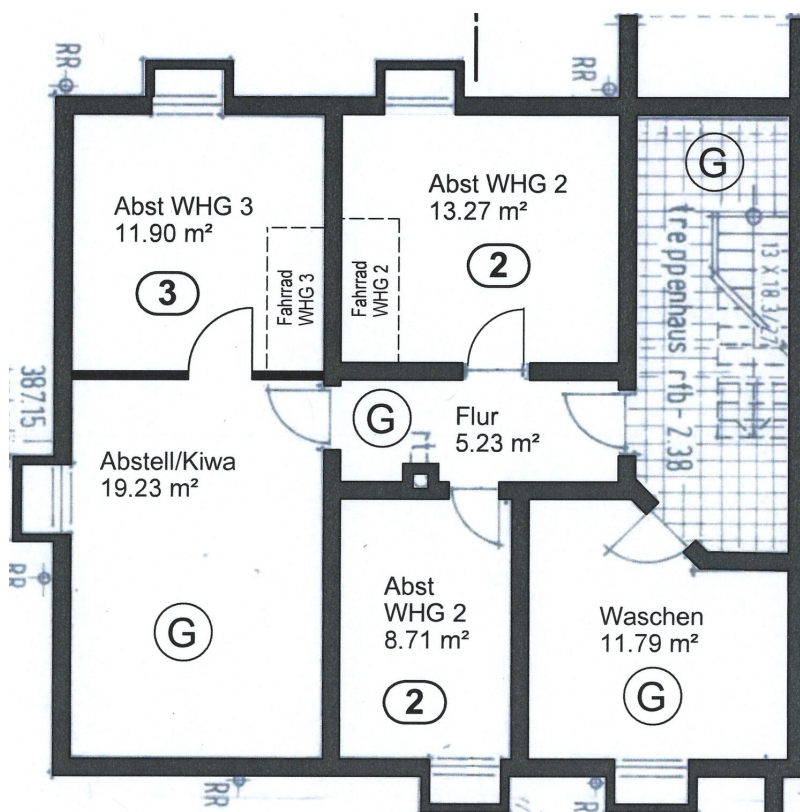


**VP azonosító: 25403051 - 73550 Waldstetten**

# Alaprajzok







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

VP azonosító: 25403051 - 73550 Waldstetten

## Az első benyomás

Üdvözljük ebben a tágas maisonette apartmanban, amely körülbelül 123 m<sup>2</sup> lakóteret és kényelmes lakhatási élményt kínál a keresett Waldstetten közösségben. Az 1975-ben épült főépületet 1996-ban bővítették, ez az apartman pedig az 1996-os hozzáépítésben található. A teljes négylakásos épület 2024-ben átfogó felújításon esett át, kiváló minőségű burkolatokkal és jól karbantartott általános állapottal büszkélkedhet. A maisonette szíve a világos nappali és étkező, valamint a nyitott konyha közötti zökkenőmentes átmenet. A jól megtervezett elrendezés sokoldalú kialakítási lehetőségeket kínál, és ideális a közös főzéshez és a vendégek fogadásához. A kiváló minőségű padlóburkolat és a gondosan válogatott anyagok kellemes hangulatot teremtenek. A tágas déli fekvésű erkély egy pohár borra vagy egy baráti grillezésre csábít munka után. Ezen a szinten külön WC is rendelkezésre áll a vendégek számára. Az ingatlan összesen 4,5 szobával rugalmas és egyedi szobatervezést tesz lehetővé. A felső szinten található három jól elosztott hálószoba bőséges helyet kínál a családtagok vagy vendégek számára, valamint egy dolgozószobának is. Az ízlésesen kialakított, természetes megvilágítású fürdőszobában dupla mosdó, esztétikus zuhanyfejjel és egy további kézizuhanyzóval ellátott, beépített zuhanyzó, valamint WC található. A kényelem érdekében szabadon álló kád és törölközőszárítók is találhatóak benne. A lakást levegő-víz hőszivattyús központi fűtési rendszer fűti, amelynek alacsony végleges energiafogyasztása mindössze 64,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*év), így a B energiahatékonysági osztályba tartozik, ami pozitív hatással van a havi közüzemi költségekre. Az ingatlanhoz két tárolóhelyiség tartozik az alagsorban és egy közös mosókonyha. A szekcionált kapuval ellátott garázs és az épület előtti parkolóhely teszi teljessé az ajánlatot. Az ingatlan jelenleg üres és azonnal beköltözhető (felújítás utáni első beköltözés). \*Felhívjuk figyelmét, hogy csak teljes elérhetőségi adatokkal (keresztnév, vezetéknév, jelenlegi cím, mobiltelefonszám és e-mail cím) tudjuk feldolgozni a megkereséseket! Köszönjük!\*

**VP azonosító: 25403051 - 73550 Waldstetten**

## Minden a helyszínról

Die Maisonettewohnung befindet sich in einem ruhigen, am Ortsrand gelegenen Wohngebiet. Dazu kommt, dass in unmittelbarer Nähe des Hauses lange Feldwege umgeben von Wiesen und Wäldern beginnen - somit ist die Lage ideal zum Spazieren oder um mit Ihrem Hund Gassi zu gehen!

Waldstetten ist eine Gemeinde im Ostalbkreis mit aktuell über 7.000 Einwohnern. Sie liegt im Osten von Baden-Württemberg und gehört zur Randzone der Metropolregion Stuttgart. Die Gemeinde liegt am Nordfuß des Stuifen im Vorland der östlichen Schwäbischen Alb am Rand des Remstals zwischen 350 und 781 Metern Höhe. Es grenzt an das Stadtgebiet von Schwäbisch Gmünd sowie an die dem Landkreis Göppingen zugehörigen Städte Lauterstein und Donzdorf. Im Jahr 2000 erhielt die Gemeinde das Prädikat Staatlich anerkannter Erholungsort - Naturverbundene und sportlich Aktive bekommen hier zu Fuß oder mit dem Fahrrad voll auf ihre Kosten.

Für die Kleinsten bietet Waldstetten vier Kleinkindgruppen sowie fünf Kindergärten an. Mit der Gemeinschaftsschule Unterm Hohenrechberg mit Mensa und Ganztagsangebot werden von der Grundschule ab alle Bildungsstandards der Hauptschule, Realschule und des Gymnasiums angeboten. Zusätzlich gibt es mit der Franz-von-Assisi-Schule noch eine katholische Freie Realschule.

Eine gute Nahversorgung vor Ort ist mit Bäckereien, einem Supermarkt, Discounter, Metzger, Getränkemarkt, Postfiliale, Tankstelle, mehreren Ärzten, Banken und Friseure sowie Restaurants usw. stets gewährleistet.

In Waldstetten wird dem Vereinsleben noch ein großer Stellenwert zugeschrieben. So gibt es dort unzählige Vereine wie z.B. den TSGV Waldstetten 1847 e.V. mit Abteilungen für Rad, Tischtennis, Ski, Turn- und Leichtathletik sowie Fußball. Aufgrund weiterer Vereine wie dem Tennis-, Fasnachts-, Schützen-, oder dem Fliegerverein usw. ist mit Sicherheit für jedes Hobby etwas dabei. Besonders stolz ist Waldstetten auf ihr eigenes beheiztes Hallenbad und Freibad.

In nur rund 5 km Entfernung erreichen Sie die Kreis- und Hochschulstadt Schwäbisch Gmünd mit über 64.000 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.

VP azonosító: 25403051 - 73550 Waldstetten

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 64.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

VP azonosító: 25403051 - 73550 Waldstetten

## 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)