

Waldstetten

## Stílusos, 4,5 szobás lakás terasszal, kerttel és parkolóhellyel!

VP azonosító: 25403052



VÉTELÁR: 379.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 106 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4.5

VP azonosító: 25403052 - 73550 Waldstetten

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25403052 - 73550 Waldstetten

## Áttekintés

VP azonosító	25403052	Vételár	379.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 106 m <sup>2</sup>	Lakás	Emelet
Szobák	4.5	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	3	Modernizálás / felújítás	2024
Fürdoszobák	1	Az ingatlan állapota	Teljeskörűen felújított
Építés éve	1975	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25403052 - 73550 Waldstetten

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	64.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.03.2035	Energiahatékonysági besorolás /	B
Energiaforrás	Hoszivattyú	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1975

VP azonosító: 25403052 - 73550 Waldstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25403052 - 73550 Waldstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25403052 - 73550 Waldstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25403052 - 73550 Waldstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25403052 - 73550 Waldstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25403052 - 73550 Waldstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25403052 - 73550 Waldstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25403052 - 73550 Waldstetten

## Az ingatlan



VP azonosító: 25403052 - 73550 Waldstetten

## Az ingatlan



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung  
gelöst.***

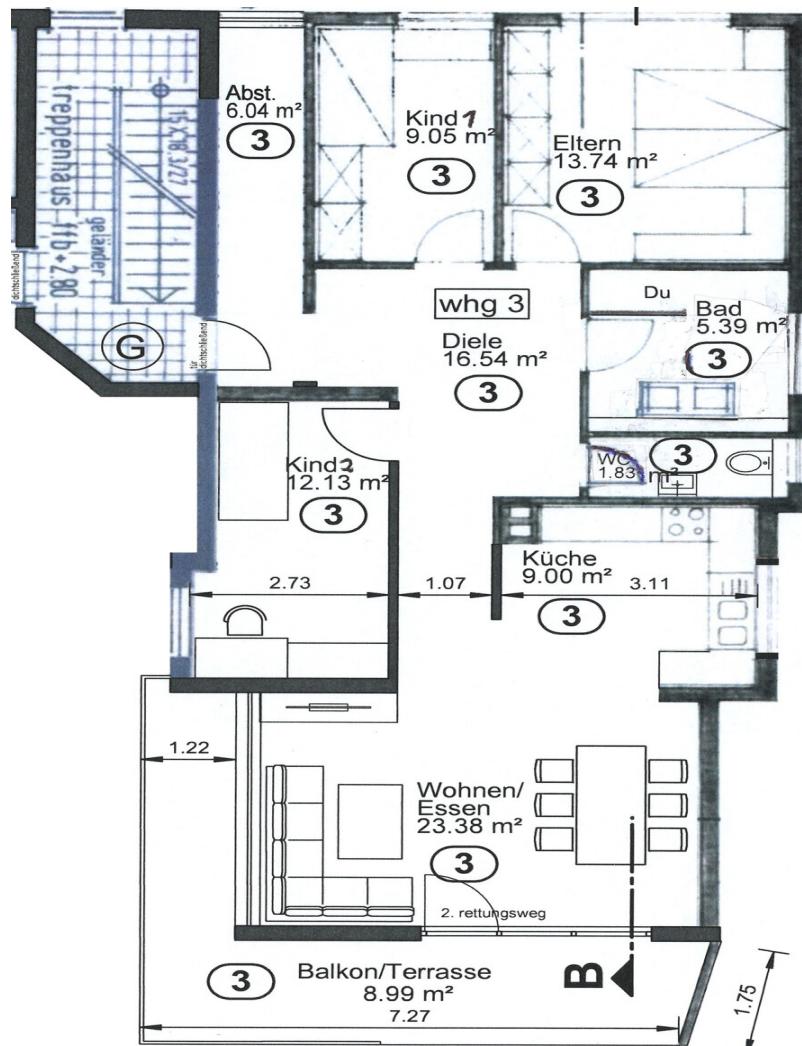
Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

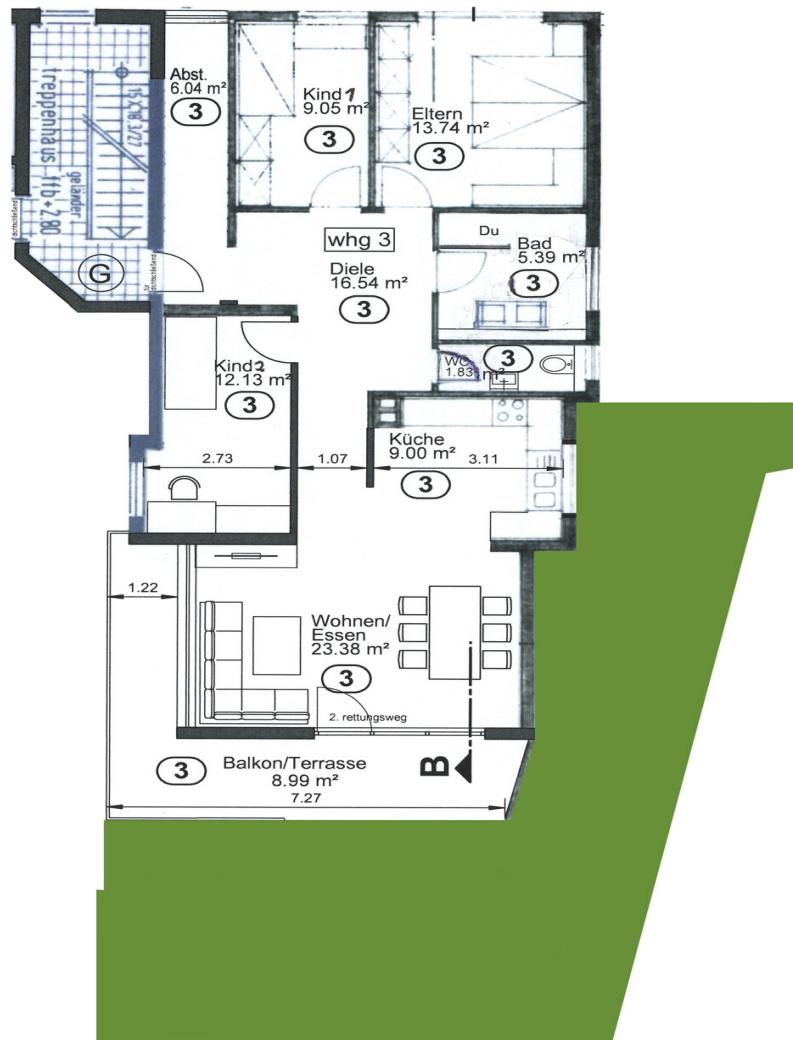
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

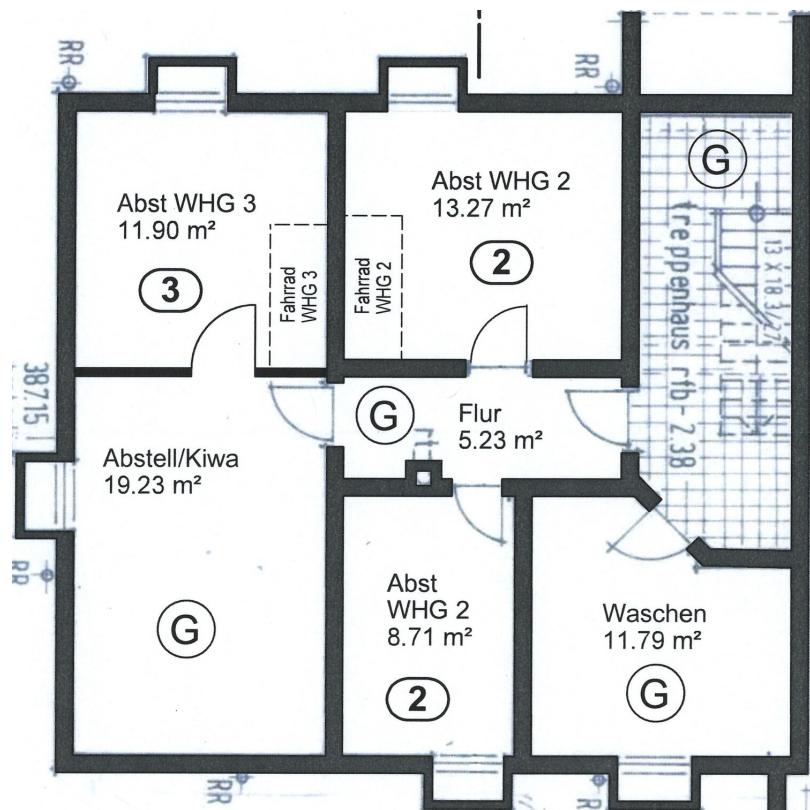


VP azonosító: 25403052 - 73550 Waldstetten

## Alaprajzok







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

**VP azonosító: 25403052 - 73550 Waldstetten**

## Az elso benyomás

Örömmel mutatjuk be ezt a stílusos, modern kényelmet kínáló lakást, amely körülbelül 106 m<sup>2</sup> lakóteret kínál a keresett Waldstetten közösségen. A lakás egy jól karbantartott, 1975-bol származó, négylakásos épületben található, amely a 2024-ben elvégzett átfogó felújítások után hívogató és modern állapotú. A lakás praktikus elrendezésű, összesen 4,5 szobával. A nyitott teru és világos nappali-étkezo konyhával alkotja a lakás szívét, és nagy ablakokon keresztül nyílik a környező tájra. Ez a terület boséges helyet kínál pihentető családi összejövetelekhez vagy vendégek fogadásához, mivel rugalmas használatot tesz lehetővé, és harmonikusan illeszkedik az összképbe. A kiváló minőségű padlóburkolat és a modern ajtók vonzó lakóörnyezetet teremtenek. A konyha funkcionálisan lett kialakítva, rengeteg pultfelületet és csatlakozási lehetőséget kínál a modern készülékekhez. Az erkély és a déli fekvésű terasz a hozzá tartozó kerttel hangulatos és pihentető légiót biztosít az esti órákban, és ideálisak például kültéri fészerként vagy háziállatok játszótereként. Három arányos hálószoba biztosítja a magánéletet és a pihenohelyet minden családtag számára. A hálószobák természetesen rugalmasan használhatók – akár gyerekszobaként, irodáként vagy vendégszobaként. A világos fürdőszobát 2024-ben teljesen felújították, modern dizájnnal és válogatott anyagokkal. Dupla mosdóval, esőzetedezuhanyfejjel és egy további kézizuhannal rendelkezik. A lakás WC-je közvetlenül mellette található. A lakást levego-víz hoszivattyús központi futési rendszer futi, amelynek alacsony végso energiafogyasztása mindenkor 64,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*év), így B energiahatékonysági osztályba tartozik, ami pozitív hatással van a havi közüzemi költségekre. Az ingatlanhoz tartozik egy tárolóhelyiségek az alagsorban és egy közös mosókonyha. A bejárati ajtó jobb oldalán található parkolóhely teszi teljessé az ajánlatot. Az ingatlan jelenleg üres és azonnal beköltözhető (elso beköltözés a felújítás után). \* Felhívjuk figyelmét, hogy csak a teljes elérhetőségi adatokkal (keresztnév, vezetéknév, jelenlegi cím, mobiltelefonszám és e-mail cím) rendelkezo kéréseket tudjuk feldolgozni! Köszönjük szépen! \*

**VP azonosító: 25403052 - 73550 Waldstetten**

## Minden a helyszínrol

Die Etagenwohnung 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: 25403052 - 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 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.

VP azonosító: 25403052 - 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 felelősségtartásához*

---

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