

Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Bájos földszinti lakás nagy kerttel, mint a jólét oázisa!

VP azonosító: 25403191



VÉTELÁR: 329.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 113 m² • SZOBÁK: 4.5

VP azonosító: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

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

VP azonosító: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Áttekintés

VP azonosító	25403191
Hasznos lakótér	ca. 113 m²
Szobák	4.5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1971
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs

Vételár	329.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	11.10.2026
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	127.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1971

VP azonosító: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Az első benyomás

Örömmel mutatjuk be Önnek, kizárólag a tulajdonos nevében, egy jól karbantartott, 4,5 szobás, földszinti lakást, körülbelül 113 m² lakótérrel és egy kivételesen nagy, körülbelül 330 m²-es kerttel. Ez az ingatlan átgondolt elrendezésével, kiváló minőségű berendezéseivel és számos részletével nyugodt le, amelyek vonzóan ötvözik a kényelmet és az életminőséget. A tágas, körülbelül 36 m²-es nappali és étkező alkotja a lakás szívéét. A hidegebb hónapokban fatüzelésű kályha gondoskodik a meleg melegről, míg nyáron a légkondicionáló kellemes beltéri klímát biztosít. A nappaliból közvetlenül a világos télikertbe juthat, amely további kényelmet biztosít, és harmonikus átmenetet teremt a szépen parkosított kerttel. A modern, nyitott tere, beépített konyha kiváló minőségű gépekkel benne van a vételárban, és zökkenőmentesen illeszkedik a nappaliba. Minden szoba könnyen megközelíthető a folyosóról. A fő hálószobában bőséges hely van egy franciaágynak és egy gardrób szekrénynek. További két szoba rugalmasan használható gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként – ideális családok vagy otthoni munkavégzés céljából. A világos, természetes megvilágítású fürdőszobában zuhanyzó, mosdó, bidé és WC található, és kiváló állapotban van. Az ingatlan az elmúlt években folyamatos modernizáción esett át, beleértve az új padlóburkolatot, a radiátorok cseréjét, valamint számos muszáki és esztétikai fejlesztést. A videomegfigyelés fokozott biztonságot nyújt, az erkélyen beépített napelemek pedig hozzájárulnak az energiahatékonyság javításához. A privát kert teljesen bekerített, és kiváló minőségű árnyékolással rendelkezik, így bőséges teret kínál a pihenésre, játékokra és szabadidős tevékenységekre – ritka lehetőség egy ilyen típusú társasházban. A lakáshoz tartozik egy különálló pince, egy közös mosókonyha saját parkolóhellyel, valamint egy dupla garázs kapus bejárattal. Minden bútorzat kérésre megvásárolható. A lakás jelenleg a tulajdonos által lakott, és 2026. szeptember 1-jétől költözheto be – ideális korai tervezéshez vagy vonzó befektetésként. Modern, karbantartott állapota valóban kényelmes és praktikus ingatlanná teszi. Megjegyzés: Az ügyfél kérésére csak a képeiket használtuk fel. * Felhívjuk figyelmét, hogy csak teljes elérhetőségi adatokkal (keresztnev, vezetéknév, jelenlegi cím, telefonszám és e-mail cím) rendelkező kéréseket tudunk feldolgozni! Köszönjük szépen! *

VP azonosító: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Részletes felszereltség

4,5-Zimmer-Hochparterrewohnung im Erdgeschoss:

- Wohn- und Essbereich ca. 36 m²
- Wintergarten ca. 15 m² (1/2 nur anrechenbar)
- Küche ca. 10 m²
- Diele ca. 9 m²
- Schlafzimmer ca. 15 m²
- Kinder- oder Arbeitszimmer 1 ca. 11 m²
- Kinder- oder Arbeitszimmer 2 ca. 12 m²
- Tageslicht-Badezimmer ca. 9 m²
- Schwedenofen
- Videoüberwachung
- Klimaanlage

Untergeschoss:

- Kellerraum
- gemeinschaftlich nutzbare Waschküche

Außenbereich:

- Gartengrundstück ca. 330 m²
- Doppelgarage mit Balkonkraftwerk
- Wallbox für Ladung E-Auto

VP azonosító: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Minden a helyszínról

Die Immobilie befindet sich in Straßdorf, einem begehrten Stadtteil von Schwäbisch Gmünd mit über 750-jähriger Tradition. Heute ist Straßdorf der drittgrößte Stadtteil und liegt am Fuße des Hohenrechbergs, einem der Drei-Kaiser-Berge.

Mit rd. 4.000 Einwohnern bietet Straßdorf eine gut ausgereifte Infrastruktur: zwei Kindergärten, eine Grundschule, einen Sportplatz, eine Sport- und Gemeindehalle, eine Musikschule sowie eine Außenstelle der Volkshochschule sorgen für Betreuung der Jüngsten und Freizeitausgleich. Zudem pflegen die Bürger Straßdorfs ein reges und attraktives Vereinsleben.

Einkäufe können größtenteils zu Fuß erledigt werden. Hier sorgen sowohl ein großer Supermarkt, diverse Bäckereien, eine Metzgerei, eine Apotheke, Banken und eine Postfiliale für das Rundum-Sorglos-Paket. Durch den öffentlichen Personennahverkehr ist Straßdorf gut an Schwäbisch Gmünd angeschlossen und bietet viele zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten und Facharztpraxen.

In nur rund 3 km Entfernung erreichen Sie die Kreis- und Hochschulstadt Schwäbisch Gmünd mit rund 64.416 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: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2026.

Endenergiebedarf beträgt 127.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com