

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 elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Áttekintés

VP azonosító	25403191	Vételár	329.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 113 m ²	Jatalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	4.5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	1	Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
Építés éve	1971		
Parkolási lehetőségek	2 x Garázs		

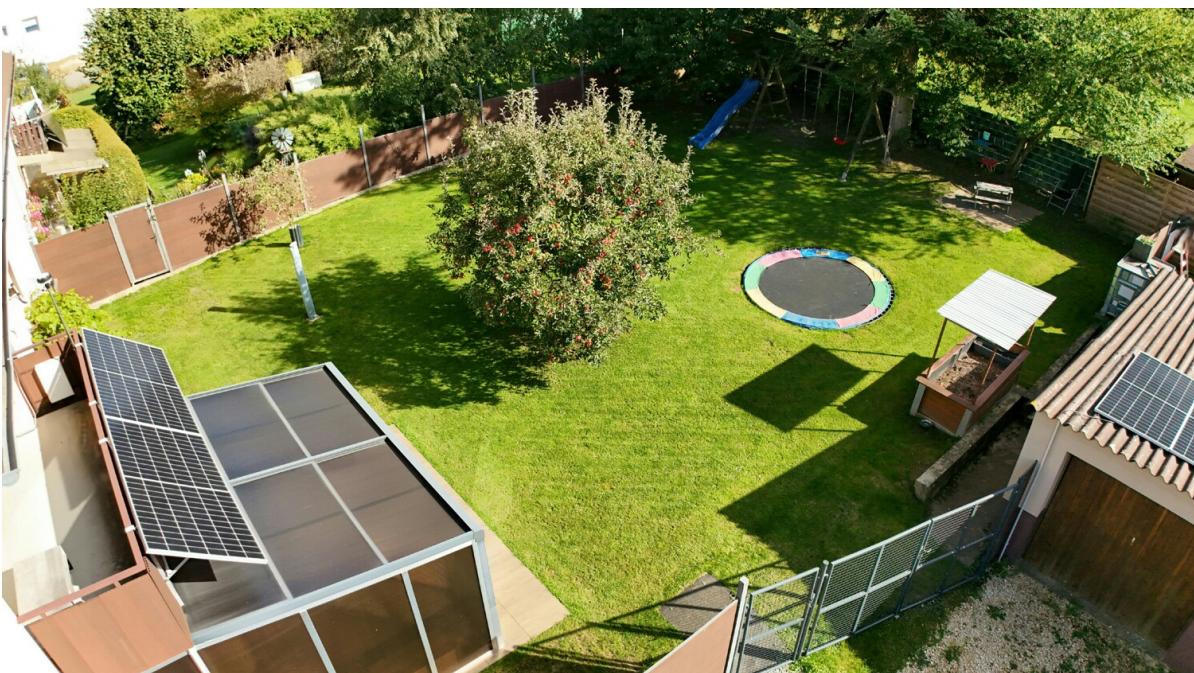
VP azonosító: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	127.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	11.10.2026	Energiahatékonysági besorolás /	D
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		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



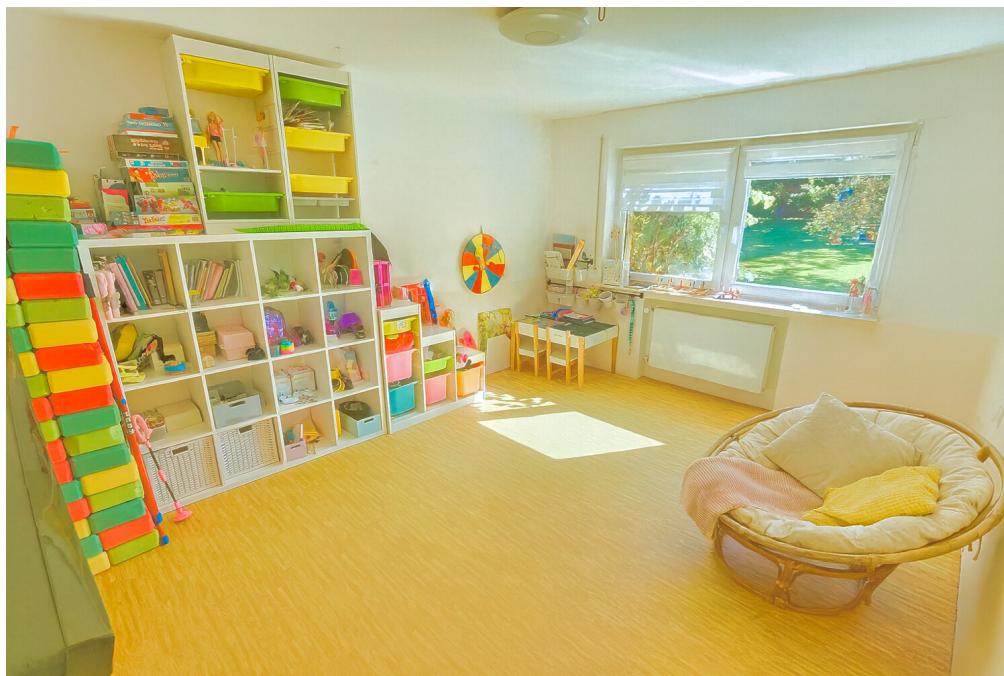
VP azonosító: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

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 elso benyomás

Örömmel mutatjuk be Önnek, kizárálag 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 minőségu berendezéseivel és számos részletével nyugoz le, amelyek vonzóan ötvözik a kényelmet és az életminoséget. A tágas, körülbelül 36 m²-es nappali és étkező alkotja a lakás szívét. A hidegebb hónapokban fatüzelésű kályha gondoskodik a meleg melegrol, 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 teru, beépített konyha kiváló minőségu gépekkel benne van a vételárban, és zökkenomentesen illeszkedik a nappaliba. minden szoba könnyen megközelíthető a folyosóról. A fo hálószobában boséges hely van egy franciaágynak és egy gardróbszobaként, vendégszobaként vagy irodáként – ideális családok vagy otthoni munkavégzés céljából. A világos, természetes megvilágítású fürdoszobában zuhanyzó, mosdó, bidé és WC található, és kiváló állapotban van. Az ingatlan az elmúlt években folyamatos modernizációt esett át, beleértve az új padlóburkolatot, a radiátorok cseréjét, valamint számos muszaki és esztétikai fejlesztést. A videomegfigyelés fokozott biztonságot nyújt, az erkélyen beépített napelemek pedig hozzájárulnak az energiahatékonyság javításához. A privát kert teljesen bekerített, és kiváló minőségu árnyékolással rendelkezik, így boséges teret kínál a pihenésre, játékra 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 költözhető be – ideális korai tervezéshez vagy vonzó befektetésként. Modern, karbantartott állapota valóban kényelmes és praktikus ingatlanná teszi. Megjegyzés: Az ügyfél kérésére csak a képeket használtuk fel. * Felhívjuk figyelmét, hogy csak teljes elérhetőségi adatokkal (keresztnév, vezetéknév, jelenlegi cím, telefonszám és e-mail cím) rendelkezo 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 helyszínrol

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 Energiebedarfssausweis 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 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.



VON POLL
REAL ESTATE

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 felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com