

Waldstetten

# Spazioso appartamento duplex di 4,5 locali con balcone e garage!

*Codice oggetto: 25403051*



**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 123 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5**

**Codice oggetto: 25403051 - 73550 Waldstetten**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25403051 - 73550 Waldstetten

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25403051
Superficie netta	ca. 123 m <sup>2</sup>
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Balcone

**Codice oggetto: 25403051 - 73550 Waldstetten**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>a pavimento</b>	<b>Certificazione energetica</b>	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
<b>Riscaldamento</b>	<b>Elettricità</b>	<b>Consumo energetico</b>	<b>64.10 kWh/m²a</b>
<b>Certificazione energetica valido fino a</b>	<b>16.03.2035</b>	<b>Classe di efficienza energetica</b>	<b>B</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Pompa di calore idraulica/pneumatica</b>	<b>Anno di costruzione secondo il certificato energetico</b>	<b>1996</b>

Codice oggetto: 25403051 - 73550 Waldstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25403051 - 73550 Waldstetten

## La proprietà



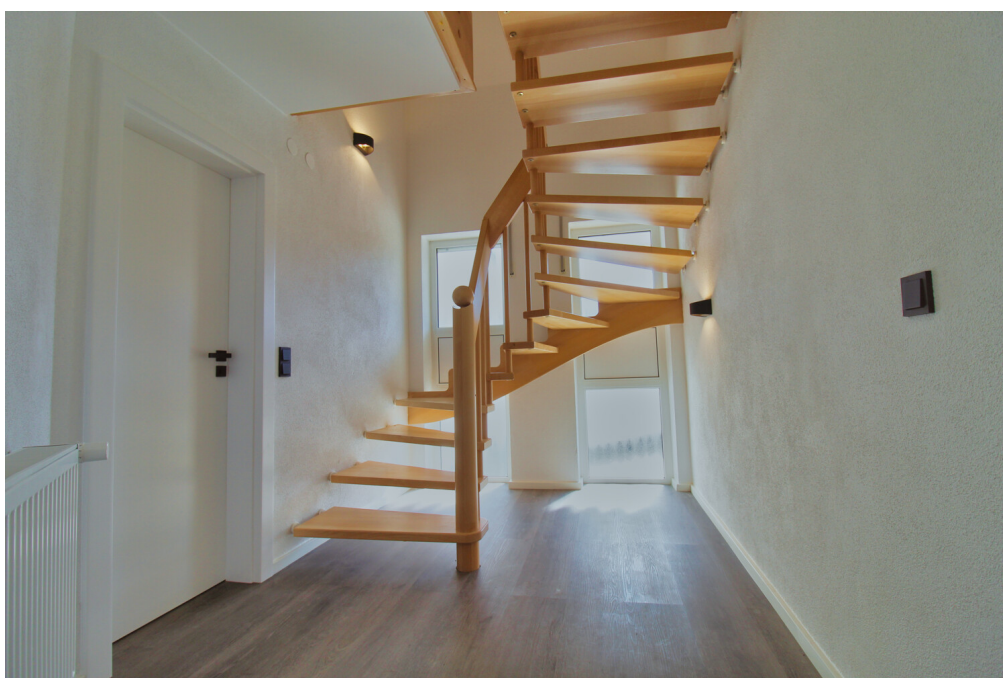
Codice oggetto: 25403051 - 73550 Waldstetten

## La proprietà



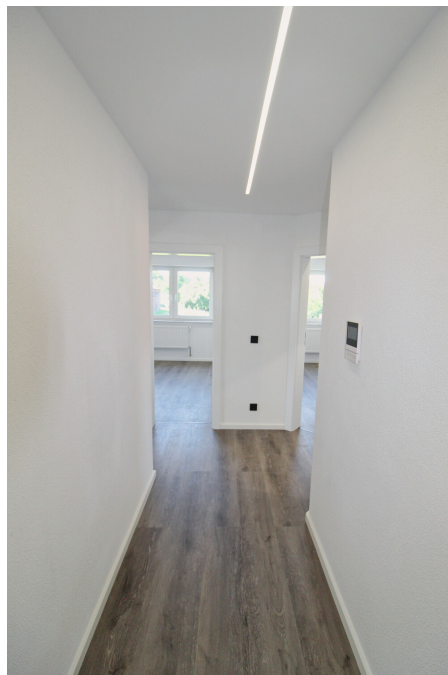
Codice oggetto: 25403051 - 73550 Waldstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25403051 - 73550 Waldstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25403051 - 73550 Waldstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25403051 - 73550 Waldstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25403051 - 73550 Waldstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25403051 - 73550 Waldstetten

## La proprietà



**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



Codice oggetto: 25403051 - 73550 Waldstetten

## La proprietà

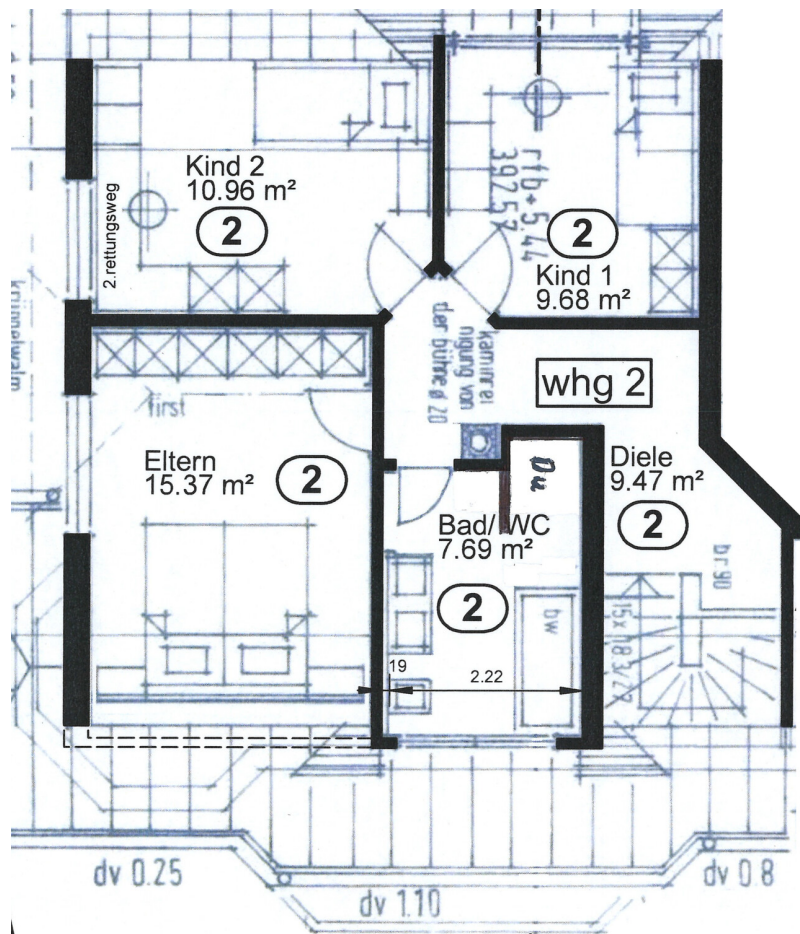


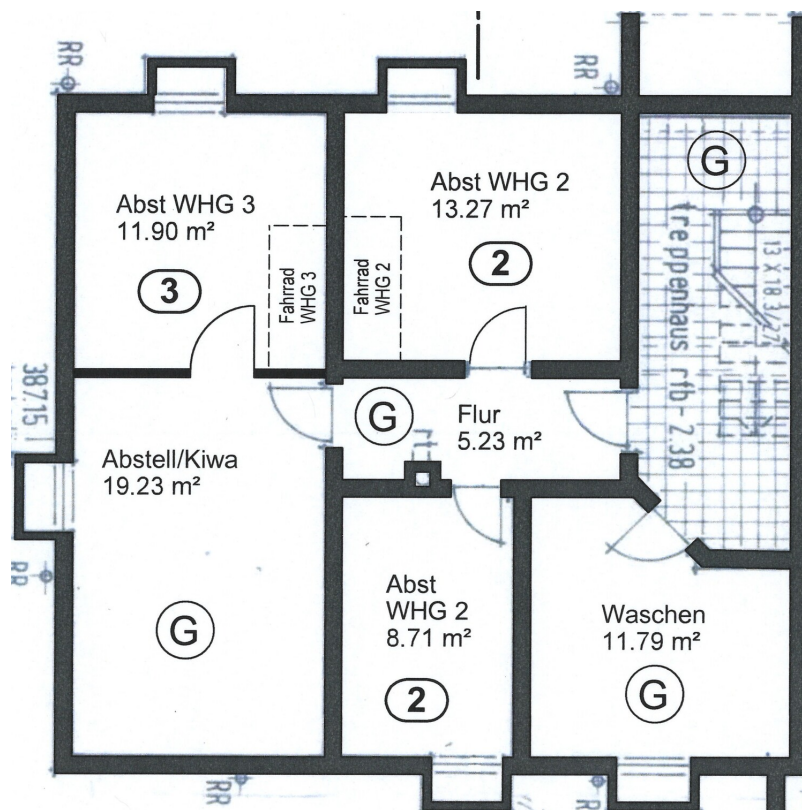
Codice oggetto: 25403051 - 73550 Waldstetten

## La proprietà









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25403051 - 73550 Waldstetten**

## Una prima impressione

Benvenuti in questo spazioso appartamento duplex, che offre circa 123 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un'esperienza abitativa confortevole nella ricercata comunità di Waldstetten. L'edificio principale, costruito nel 1975, è stato ampliato nel 1996 e questo appartamento si trova nell'ampliamento del 1996. L'intero edificio di quattro unità è stato ampiamente ristrutturato nel 2024 e vanta finiture di alta qualità e un ottimo stato generale. Il cuore dell'appartamento duplex è il passaggio senza soluzione di continuità tra la luminosa zona giorno e pranzo e la cucina a pianta aperta. La sua disposizione ben progettata offre versatili possibilità di design ed è ideale per cucinare insieme e intrattenere gli ospiti. Pavimenti di alta qualità e materiali accuratamente selezionati creano un'atmosfera piacevole. L'ampio balcone esposto a sud invita a gustare un bicchiere di vino o un barbecue con gli amici dopo il lavoro. A questo piano è disponibile anche un WC separato per gli ospiti. Con un totale di 4,5 locali, l'immobile consente una pianificazione flessibile e personalizzata degli spazi. Tre camere da letto ben proporzionate al piano superiore offrono ampio spazio per familiari o ospiti, nonché per un ufficio. Il bagno, arredato con gusto e illuminato da luce naturale, è dotato di doppio lavabo, cabina doccia con soffione a pioggia e doccetta aggiuntiva, e WC. Per un comfort così elevato, sono inclusi anche una vasca da bagno indipendente e uno scaldasalviette. L'appartamento è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato con pompa di calore aria-acqua, il cui basso consumo energetico finale è di soli 64,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), collocandosi in classe energetica B, con un impatto positivo sui costi mensili delle utenze. La proprietà comprende due ripostigli nel seminterrato e una lavanderia in comune. Un garage con portone sezionale e un posto auto di fronte all'edificio completano l'offerta. L'immobile è attualmente libero e disponibile per l'occupazione immediata (prima occupazione dopo la ristrutturazione). \*Si prega di notare che possiamo elaborare solo richieste con informazioni di contatto complete (nome, cognome, indirizzo attuale, numero di cellulare e indirizzo e-mail)! Grazie!\*

**Codice oggetto: 25403051 - 73550 Waldstetten**

## Tutto sulla posizione

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-, Faschnachts-, 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.

**Codice oggetto: 25403051 - 73550 Waldstetten**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 25403051 - 73550 Waldstetten**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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