

Waldstetten

## Elegante appartamento di 4,5 locali con terrazza, giardino e posto auto!

Codice oggetto: 25403052



PREZZO D'ACQUISTO: 379.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5

Codice oggetto: 25403052 - 73550 Waldstetten

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

Codice oggetto: 25403052 - 73550 Waldstetten

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25403052              |
| Superficie netta    | ca. 106 m²            |
| Vani                | 4.5                   |
| Camere da letto     | 3                     |
| Bagni               | 1                     |
| Anno di costruzione | 1975                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 379.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024                                                                      |
| Stato dell'immobile                | completamente ristrutturato                                               |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone                                  |

Codice oggetto: 25403052 - 73550 Waldstetten

## Dati energetici

|                                         |                                      |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato                        |
| Riscaldamento                           | Elettricità                          |
| Certificazione energetica valido fino a | 16.03.2035                           |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 64.10 kWh/m²a                    |
| Classe di efficienza energetica                       | B                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1975                             |

Codice oggetto: 25403052 - 73550 Waldstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25403052 - 73550 Waldstetten

## La proprietà



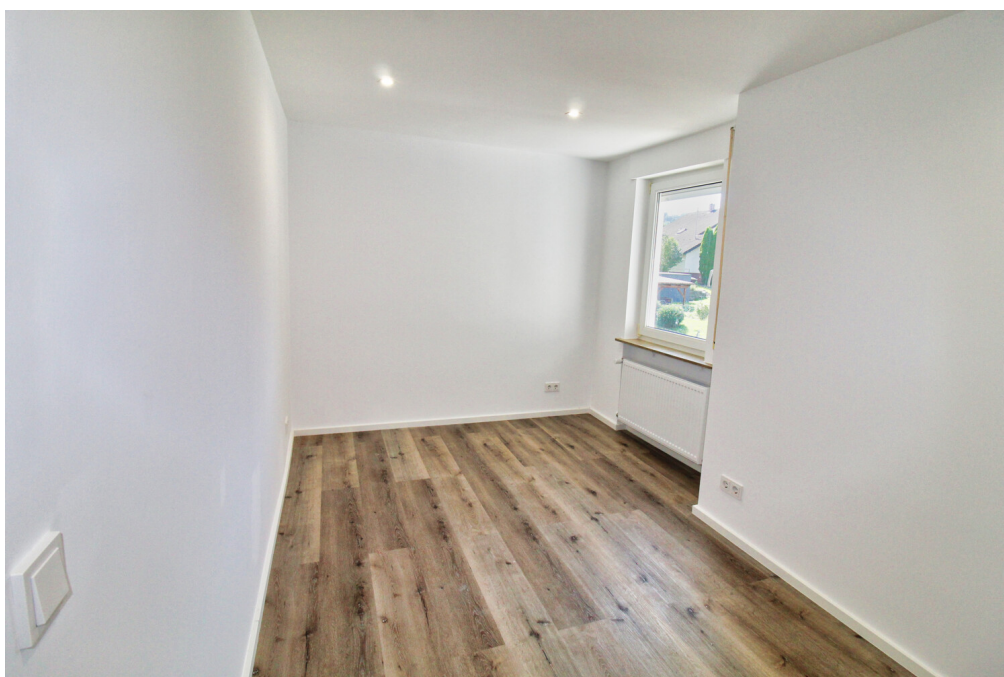
Codice oggetto: 25403052 - 73550 Waldstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25403052 - 73550 Waldstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25403052 - 73550 Waldstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25403052 - 73550 Waldstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25403052 - 73550 Waldstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25403052 - 73550 Waldstetten

## La proprietà



Codice oggetto: 25403052 - 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)

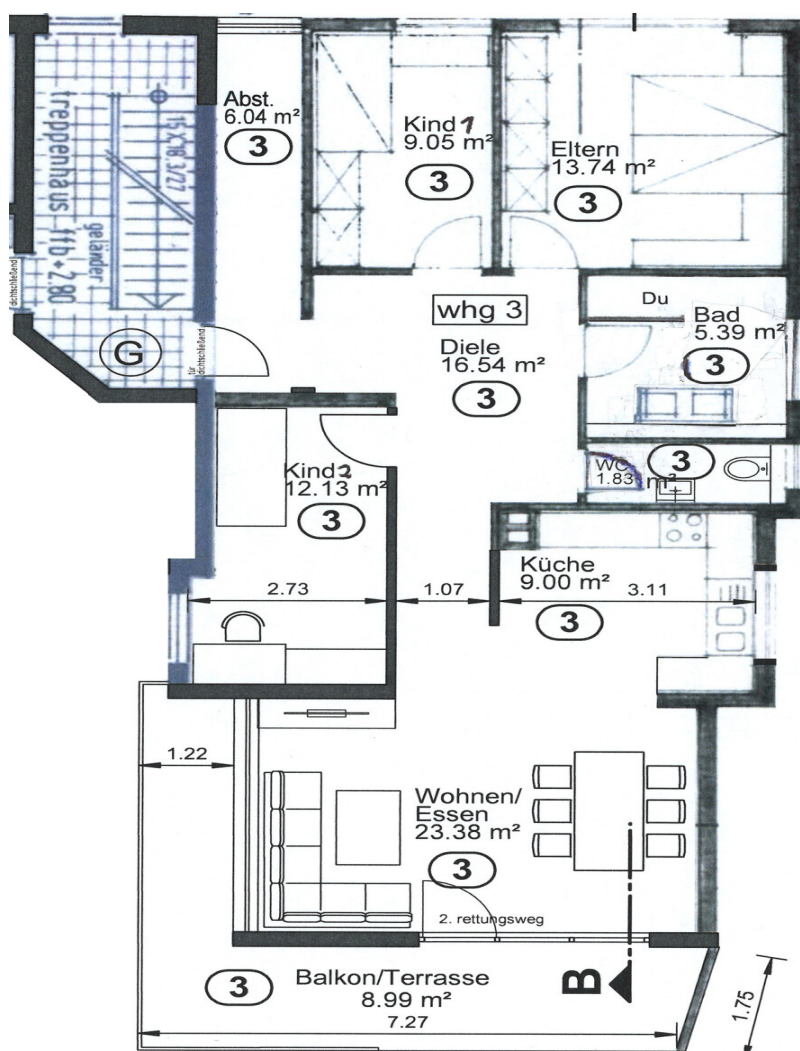


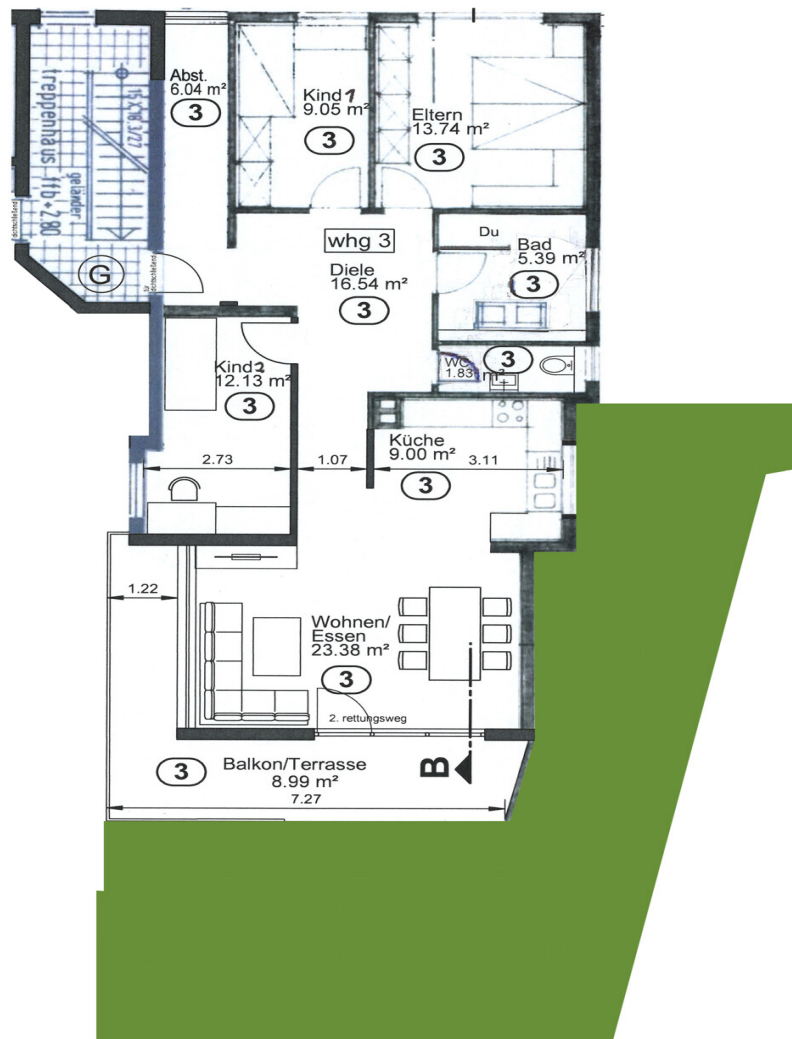
Finanzierung  
berechnen

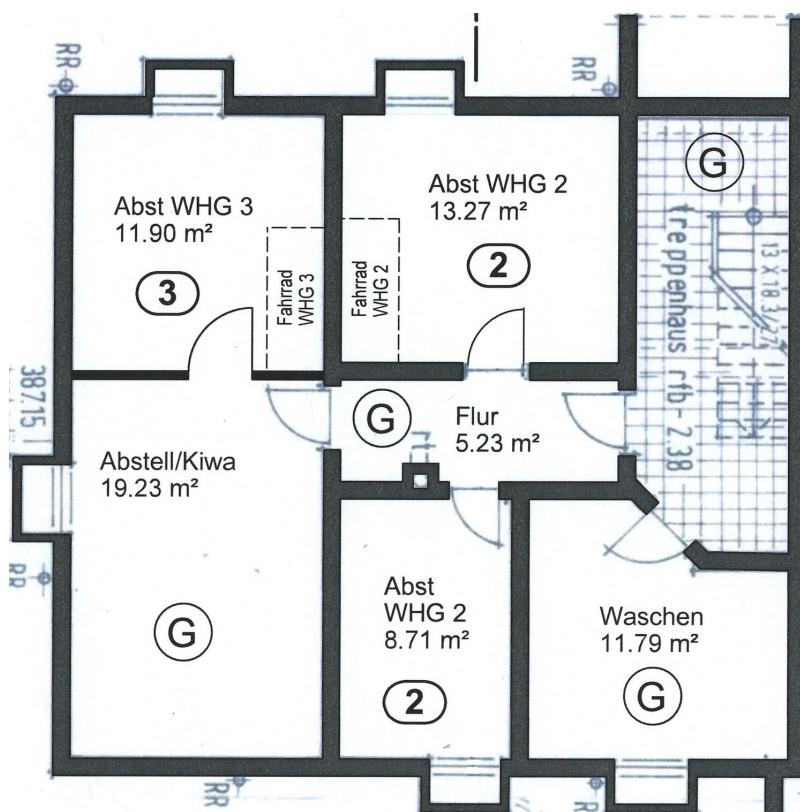


Codice oggetto: 25403052 - 73550 Waldstetten

## Planimetrie







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: 25403052 - 73550 Waldstetten

## Una prima impressione

Siamo lieti di presentare questo elegante appartamento con comfort abitativo contemporaneo, di circa 106 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, nella ricercata comunità di Waldstetten. L'appartamento si trova in un edificio di quattro unità ben tenuto, risalente al 1975, che, dopo un'ampia ristrutturazione del 2024, vanta uno stato di conservazione invitante e moderno. L'appartamento presenta una disposizione pratica con un totale di 4,5 locali. La luminosa zona giorno e pranzo con cucina a pianta aperta costituisce il cuore dell'appartamento e si apre sul paesaggio circostante attraverso ampie finestre. Questa zona offre ampio spazio per rilassanti riunioni di famiglia o per intrattenere gli ospiti, poiché consente un utilizzo flessibile e si integra armoniosamente nel design generale. Pavimenti di alta qualità e porte moderne creano un'atmosfera accogliente. La cucina è progettata per la funzionalità, offrendo ampio spazio sul piano di lavoro e allacciamenti per elettrodomestici moderni. Il balcone e la terrazza esposta a sud con giardino annesso offrono un'atmosfera accogliente e rilassante la sera e sono ideali anche come recinto esterno o area giochi per animali domestici. Tre camere da letto ben proporzionate garantiscono privacy e riservatezza a ogni membro della famiglia. Le camere da letto sono, naturalmente, flessibili nel loro utilizzo: come camerette, uffici o camere per gli ospiti. Il luminoso bagno è stato completamente ristrutturato nel 2024 e presenta un design contemporaneo con materiali selezionati. Include un doppio lavabo, una cabina doccia con soffione a pioggia e una doccetta aggiuntiva. Il WC dell'appartamento si trova direttamente adiacente. 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 un ripostiglio nel seminterrato e una lavanderia in comune. Un posto auto a destra dell'ingresso completa 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 mille! \*

Codice oggetto: 25403052 - 73550 Waldstetten

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25403052 - 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 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.

Codice oggetto: 25403052 - 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)