

Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## Grazioso appartamento al piano terra con ampio giardino come oasi di benessere!

Codice oggetto: 25403191



PREZZO D'ACQUISTO: 329.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 113 m<sup>2</sup> • VANI: 4.5

Codice oggetto: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

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

Codice oggetto: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 25403191   |
| Superficie netta    | ca. 113 m² |
| Vani                | 4.5        |
| Camere da letto     | 3          |
| Bagni               | 1          |
| Anno di costruzione | 1971       |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 329.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano terra                                                               |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile                      |

Codice oggetto: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| Certificazione energetica valido fino a | 11.10.2026           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 127.00 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1971                             |

Codice oggetto: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## 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: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## Una prima impressione

Siamo lieti di presentarvi, in esclusiva per conto del proprietario, un appartamento di 4,5 locali al piano terra, ben curato, con circa 113 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un giardino eccezionalmente ampio di circa 330 m<sup>2</sup>. Questa proprietà colpisce per la sua distribuzione ben studiata, le finiture di alta qualità e i numerosi dettagli che coniugano in modo accattivante comfort e qualità della vita. L'ampia zona giorno e pranzo di circa 36 m<sup>2</sup> costituisce il cuore dell'appartamento. Una stufa a legna fornisce un piacevole calore durante i mesi più freddi, mentre l'aria condizionata garantisce un clima interno piacevole in estate. Dalla zona giorno si accede direttamente alla luminosa veranda, che offre ulteriore comfort abitativo e crea un passaggio armonioso verso il giardino curato nei minimi dettagli. La moderna cucina open space attrezzata con elettrodomestici di alta qualità è inclusa nel prezzo di acquisto e si integra perfettamente nella zona giorno. Tutte le stanze sono facilmente accessibili dal corridoio. La camera da letto principale offre ampio spazio per un letto matrimoniale e un armadio. Altre due stanze possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, camere per gli ospiti o uffici, ideali per famiglie o per chi lavora da casa. Il bagno, luminoso e con luce naturale, è dotato di doccia, lavabo, bidet e WC ed è in ottime condizioni. L'immobile è stato oggetto di continui lavori di ammodernamento negli ultimi anni, tra cui la nuova pavimentazione, la sostituzione dei radiatori e vari miglioramenti tecnici ed estetici. La videosorveglianza garantisce una maggiore sicurezza e i pannelli solari integrati sul balcone contribuiscono a migliorare l'efficienza energetica. Il giardino privato è completamente recintato e dotato di schermature di alta qualità per la privacy, offrendo ampio spazio per il relax, il gioco e le attività ricreative: una rara opportunità per un condominio di questo tipo.

L'appartamento comprende una cantina separata, una lavanderia in comune con posto auto privato e un garage doppio con ingresso tramite cancello. Tutti gli arredi possono essere acquistati su richiesta. L'appartamento è attualmente occupato dal proprietario e sarà disponibile dal 1° settembre 2026, ideale per una pianificazione anticipata o come investimento interessante. Le sue condizioni moderne e ben tenute lo rendono un immobile davvero comodo e pratico. Nota: su richiesta del cliente, sono state utilizzate solo le sue immagini. \* Si prega di notare che possiamo elaborare solo le richieste con informazioni di contatto complete (nome, cognome, indirizzo attuale, numero di telefono e indirizzo e-mail)! Grazie mille! \*

Codice oggetto: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## Dettagli dei servizi

4,5-Zimmer-Hochparterrewohnung im Erdgeschoss:

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

Untergeschoss:

- Kellerraum
- gemeinschaftlich nutzbare Waschküche

Außenbereich:

- Gartengrundstück ca. 330 m<sup>2</sup>
- Doppelgarage mit Balkonkraftwerk
- Wallbox für Ladung E-Auto

**Codice oggetto: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.10.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 127.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Codice oggetto: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## 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)