

Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## Appartamento di 5 locali ben tenuto con balcone e posto auto in garage!

Codice oggetto: 25403192



PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 106 m<sup>2</sup> • VANI: 5

Codice oggetto: 25403192 - 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: 25403192 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## A colpo d'occhio

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Codice oggetto      | 25403192   |
| Superficie netta    | ca. 106 m² |
| Vani                | 5          |
| Camere da letto     | 3          |
| Bagni               | 1          |
| Anno di costruzione | 1971       |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 249.000 EUR                                                               |
| Appartamento           | Piano                                                                     |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Caratteristiche        | Caminetto, Balcone                                                        |

Codice oggetto: 25403192 - 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: 25403192 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25403192 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25403192 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25403192 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25403192 - 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: 25403192 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## Una prima impressione

Questo appartamento di 5 locali, in perfette condizioni, si trova al piano superiore di un edificio di 3 unità, completato nel 1971, che vanta una costruzione di alta qualità e una manutenzione costante. Con una superficie abitabile di circa 106 m<sup>2</sup>, l'immobile offre ambienti spaziosi e una disposizione ben progettata, offrendo un ambiente confortevole sia per le famiglie che per le coppie che necessitano di spazio extra. L'ingresso di circa 9 m<sup>2</sup> costituisce il cuore dell'appartamento e crea un'atmosfera accogliente. Da qui, tutti gli ambienti sono facilmente accessibili. Il soggiorno, di circa 23 m<sup>2</sup>, è dotato di una stufa a legna e offre un'eccellente luce naturale e una vista suggestiva grazie alle ampie finestre e all'accesso diretto al balcone di circa 6 m<sup>2</sup>. Il balcone è il luogo perfetto per rilassarsi all'aperto dopo una lunga giornata. La cucina, attualmente utilizzata come spogliatoio, offre ampio spazio per moderni elettrodomestici. Direttamente adiacente si trova la sala da pranzo, attualmente utilizzata come camera da letto. Con i suoi circa 14 m<sup>2</sup>, offre ampio spazio per serate conviviali con la famiglia o gli amici. La camera da letto principale misura circa 15 m<sup>2</sup> e offre spazio sufficiente per un letto matrimoniale e un armadio. Altre due stanze, rispettivamente di circa 11 m<sup>2</sup> e 12 m<sup>2</sup>, sono ideali come camerette, camere per gli ospiti o uffici, offrendo opzioni di utilizzo flessibili per adattarsi a stili di vita individuali. Il luminoso bagno, di circa 5 m<sup>2</sup>, è stato completamente ristrutturato e dotato di tutti gli allacciamenti necessari. Qui, potrete creare il vostro nuovo bagno secondo i vostri desideri e idee individuali. Il WC separato è stato recentemente completamente ristrutturato. L'offerta include un posto auto di proprietà dell'appartamento in un garage doppio con portone sezionale, offrendo al futuro proprietario un parcheggio comodo e protetto dalle intemperie. Inoltre, l'appartamento dispone di una cantina separata e di una lavanderia in comune. Tutti i mobili esistenti 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. L'appartamento è stato costantemente rimodernato negli ultimi anni. 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! \*

Codice oggetto: 25403192 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

## Dettagli dei servizi

5-Zimmer-Hochparterrewohnung im Erdgeschoss:

- Diele ca. 9 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer ca. 23 m<sup>2</sup>
- Balkon ca. 6 m<sup>2</sup>
- Küche ca. 10 m<sup>2</sup>
- Esszimmer ca. 14 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. 5 m<sup>2</sup>
- separates WC ca. 2 m<sup>2</sup>

Außenbereich:

- Stellplatz in Doppelgarage
- Solar-Balkonkraftwerk



**Codice oggetto: 25403192 - 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: 25403192 - 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: 25403192 - 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)