

Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Charmante Erdgeschosswohnung mit großem Garten als Wohlfühloase!

Número da propriedade: 25403191



PREÇO DE COMPRA: 329.000 EUR • ÁREA: ca. 113 m² • QUARTOS: 4.5

Número da propriedade: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Numa vista geral

Número da propriedade	25403191	Preço de compra	329.000 EUR
Área	ca. 113 m ²	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4.5		
Quartos	3		
Casas de banho	1		
Ano de construção	1971		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

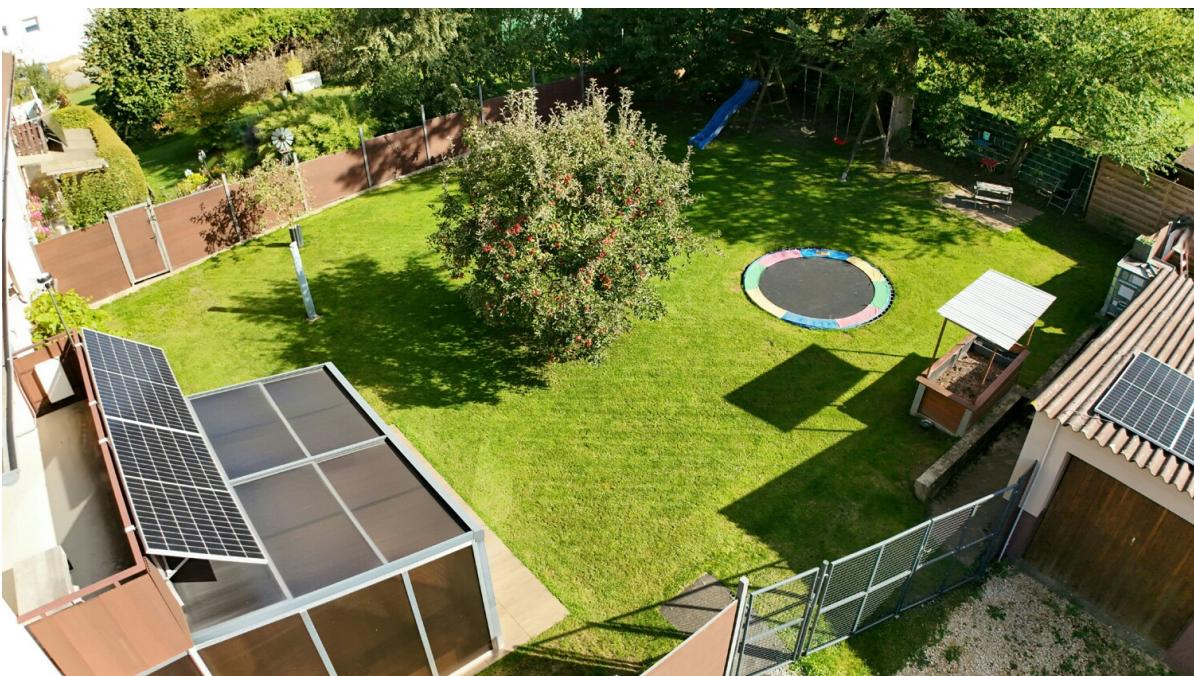
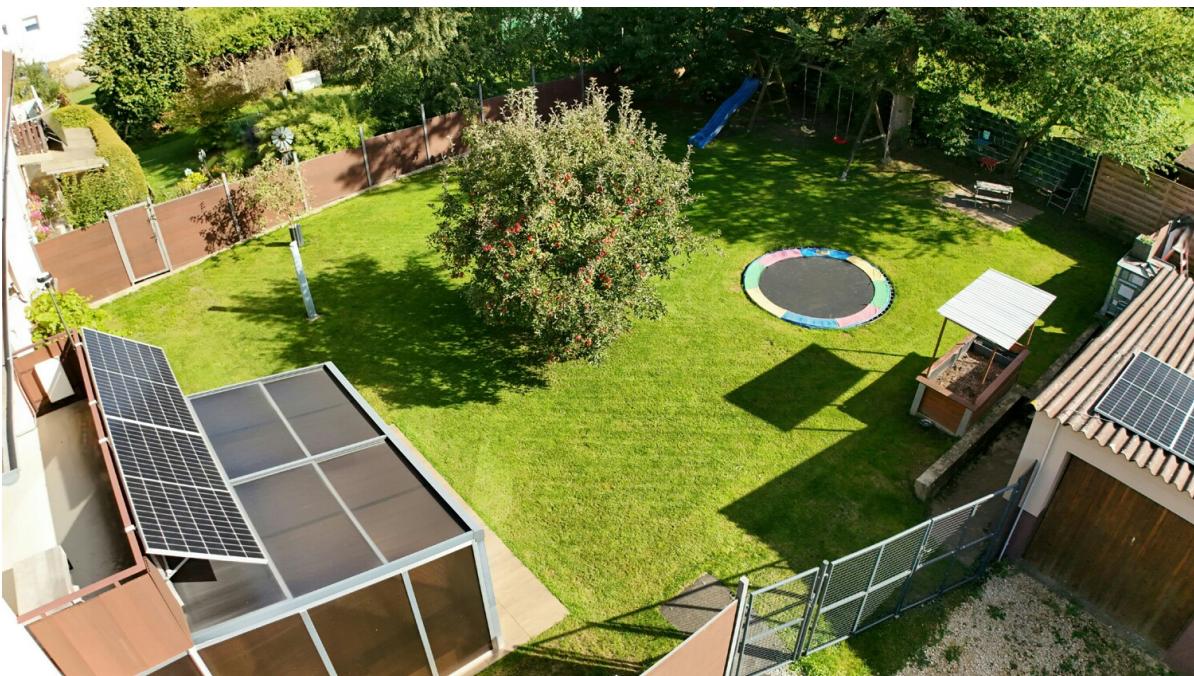
Número da propriedade: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	127.00 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	11.10.2026	Classificação energética	D
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1971

Número da propriedade: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

O imóvel



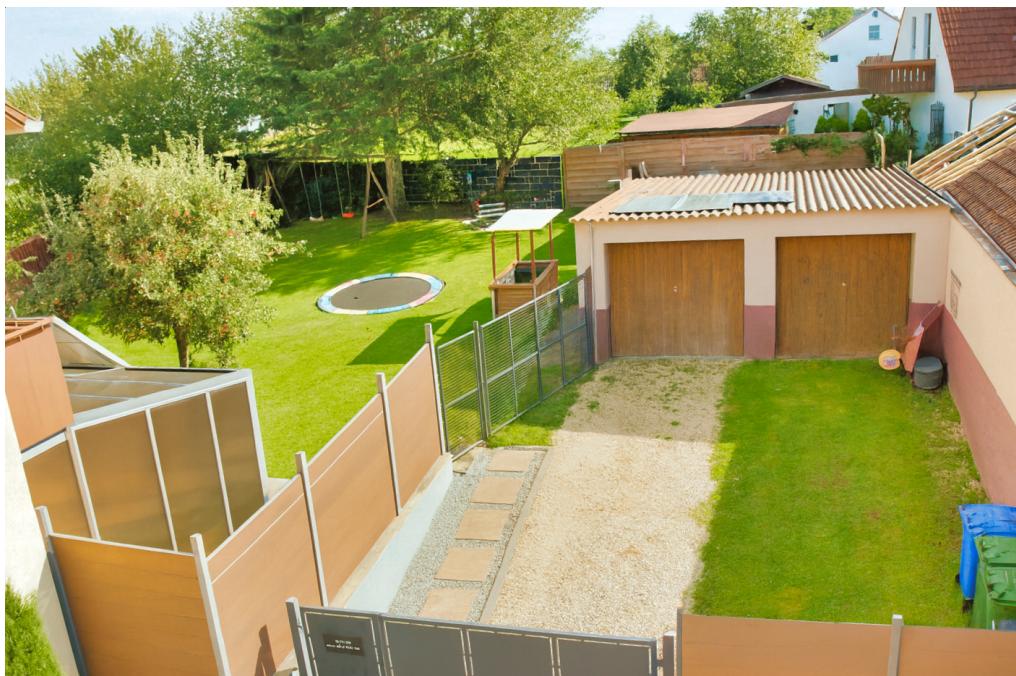
Número da propriedade: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Uma primeira impressão

Wir freuen uns, Ihnen eine gepflegte 4,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit rund 113 m² Wohnfläche und einem außergewöhnlich großen, ca. 330 m² umfassenden Garten im Alleinauftrag präsentieren zu dürfen. Diese Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, eine hochwertige Ausstattung und zahlreiche Details, die Komfort und Lebensqualität auf ansprechende Weise vereinen.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit etwa 36 m² bildet das Herzstück der Wohnung. Ein Schwedenofen sorgt in der kalten Jahreszeit für behagliche Wärme, während eine Klimaanlage im Sommer für ein angenehmes Raumklima sorgt. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt in den lichtdurchfluteten Wintergarten, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet und einen harmonischen Übergang in den liebevoll angelegten Garten schafft.

Die moderne, offene Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten ist im Kaufpreis enthalten und fügt sich nahtlos in den Wohnbereich ein. Über die Diele sind alle Räume komfortabel erreichbar. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und Schrankmöbel. Zwei weitere Zimmer können flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden – ideal für Familien oder das Arbeiten im Homeoffice.

Das helle Tageslichtbadzimmer ist mit Dusche, Waschbecken, Bidet und WC ausgestattet und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

In den vergangenen Jahren wurde die Immobilie fortlaufend modernisiert.

Unter anderem wurden Bodenbeläge erneuert, Heizkörper ausgetauscht und verschiedene Bereiche technisch sowie optisch aufgewertet. Eine Videoüberwachung sorgt für zusätzliche Sicherheit. Zudem trägt das vorhandene Balkonkraftwerk zu einer verbesserten Energieeffizienz bei.

Der private Garten ist vollständig eingefriedet und mit einem hochwertigen Sichtschutz versehen. Er bietet viel Raum für Entspannung, Spiel und Freizeitaktivitäten – eine seltene Gelegenheit für eine Eigentumswohnung dieser Art.

Zur Wohnung gehören ein separater Kellerraum, eine gemeinschaftliche Waschküche mit eigenem Stellplatz sowie eine Doppelgarage mit Zufahrtstor.

Das gesamte Möbelinventar kann auf Wunsch übernommen werden.

Die Wohnung wird derzeit von den Eigentümern bewohnt und steht ab dem 01.09.2026 zum Einzug bereit – ideal für eine frühzeitige Planung oder als attraktive Kapitalanlage.

Durch den modernen, sehr gepflegten Zustand heißt daher das Motto: Kaufen und einfach einziehen!

Hinweis: Auf Wunsch der Auftraggeber wurde ausschließlich deren Bildmaterial verwendet.

* Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, aktuelle Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können!
Herzlichen Dank! *

Número da propriedade: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25403191 - 73529 Schwäbisch Gmünd / Straßdorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Jochen Wischnewski

Hintere Schmiedgasse 23, 73525 Schwäbisch Gmünd

Tel.: +49 7171 - 40 40 42 4

E-Mail: schwaebisch.gmuend@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com