Schwäbisch Gmünd

Stadthaus mit gehobener Maisonette-Wohnung in 1A-Lage!

Property ID: 22403083

PURCHASE PRICE: 1.495.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 172 m² • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 202 m²

Property ID: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

At a glance

Property ID	22403083
Living Space	ca. 172 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1894

Purchase Price	1.495.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	1995
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 260 m²
Rentable space	ca. 432 m²

Property ID: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

Energy Data

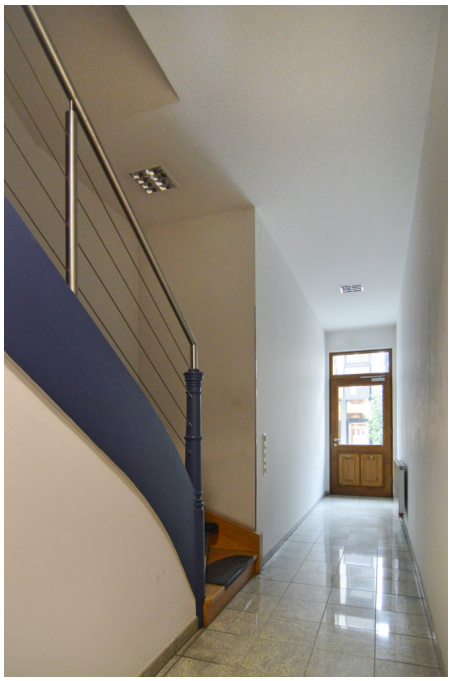
Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

The property

Property ID: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

The property



Property ID: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

The property

Property ID: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

The property

Property ID: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

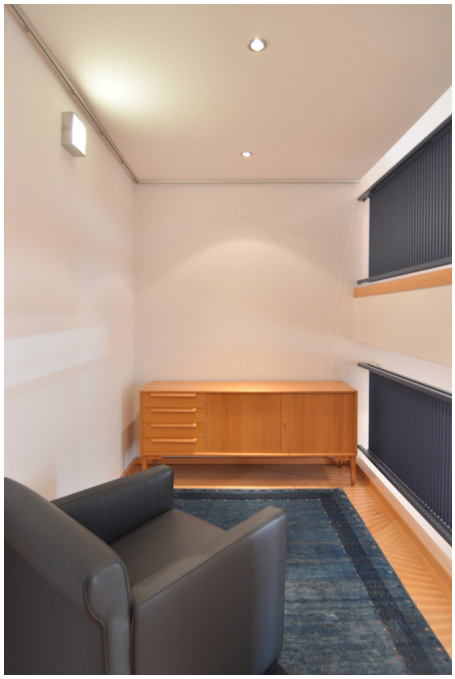
The property

Property ID: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

The property

Property ID: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

The property



Property ID: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

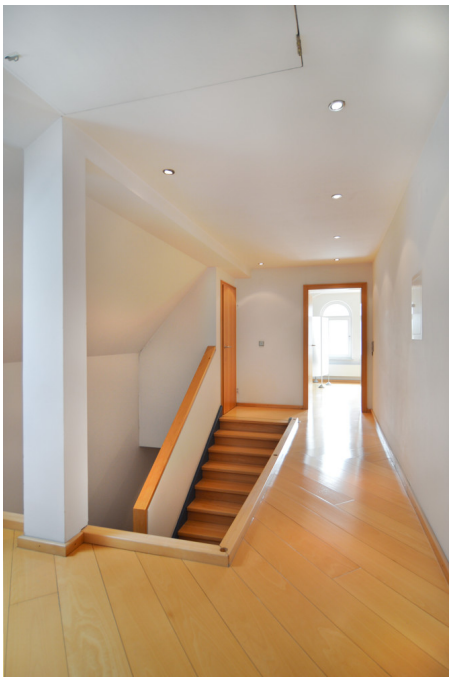
The property

Property ID: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

The property

Property ID: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

The property



Property ID: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

The property

Property ID: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

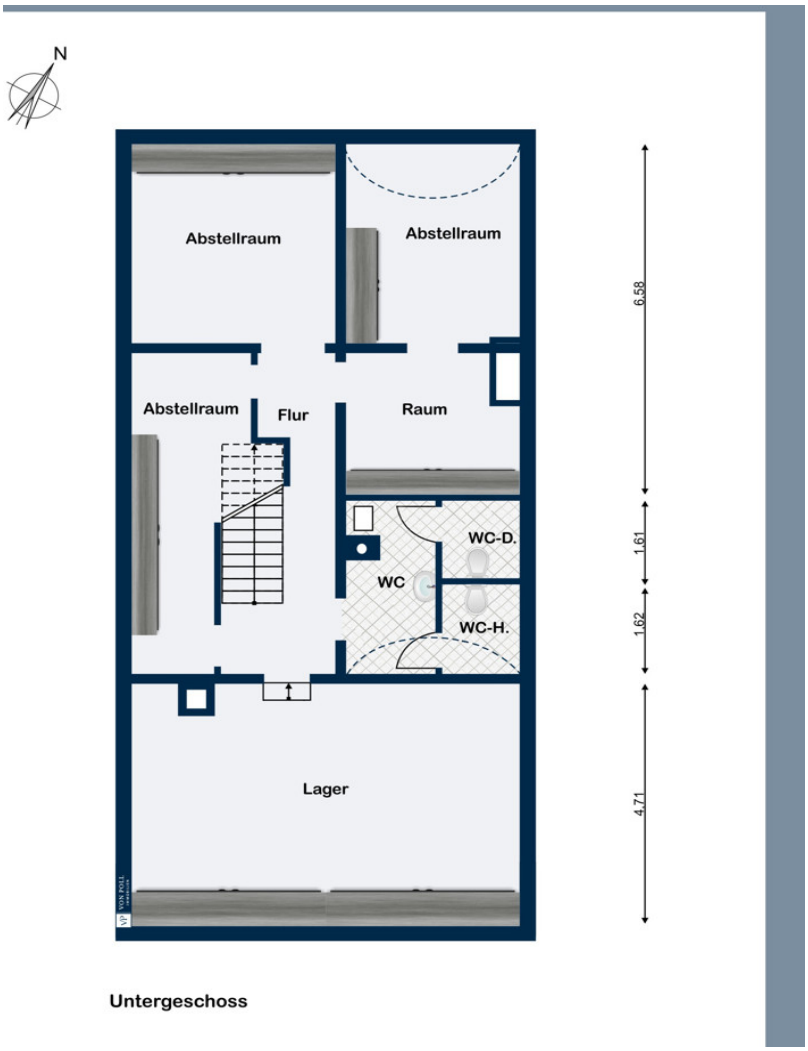
The property

Property ID: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

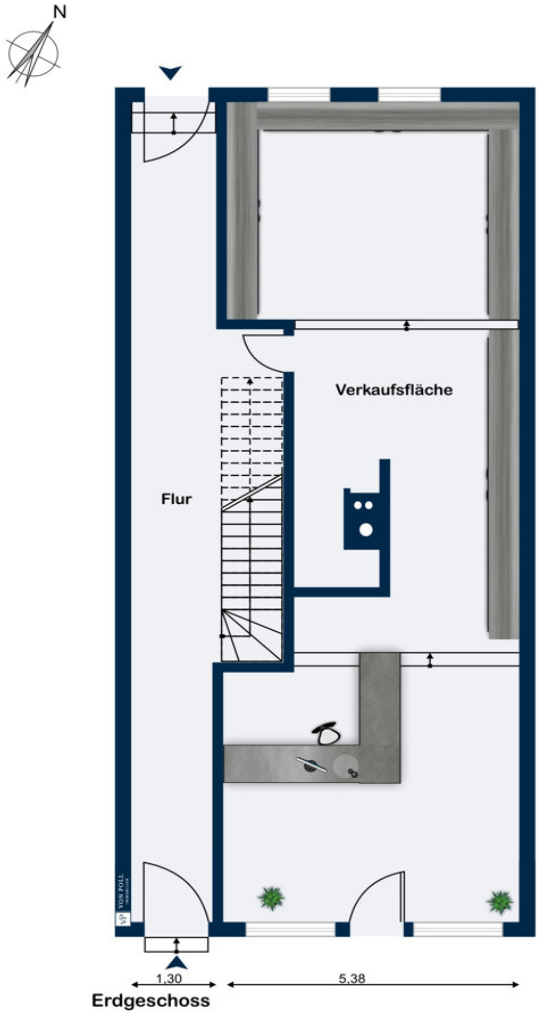
The property

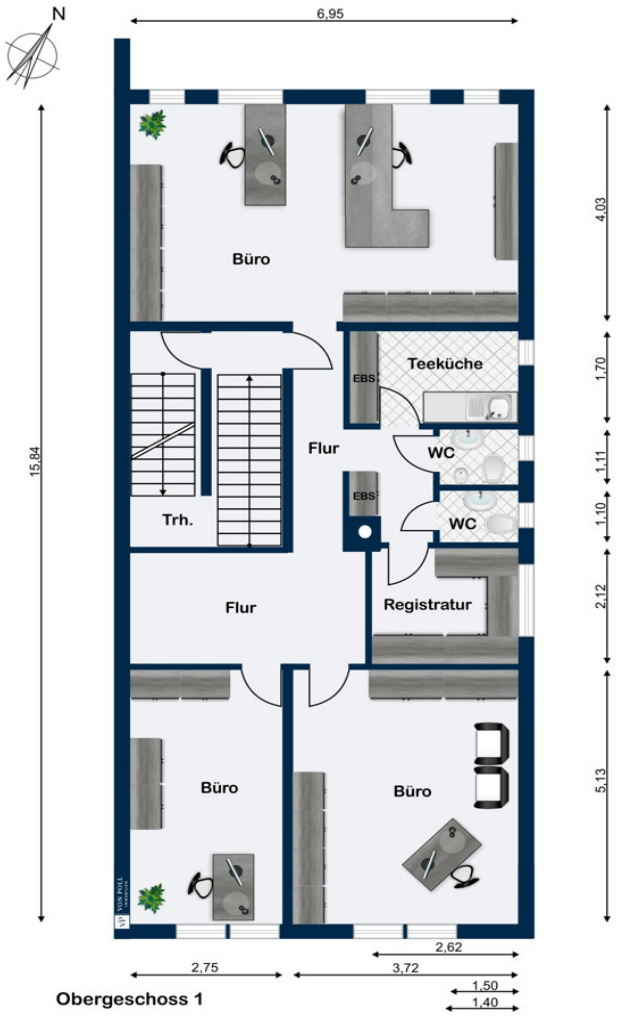
Property ID: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

Floor plans

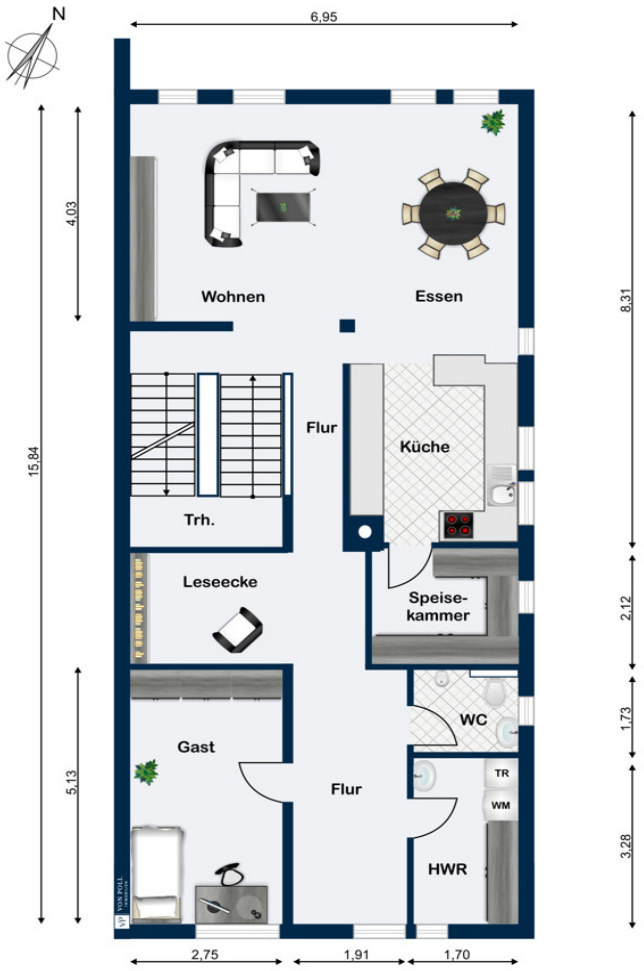


Untergeschoss

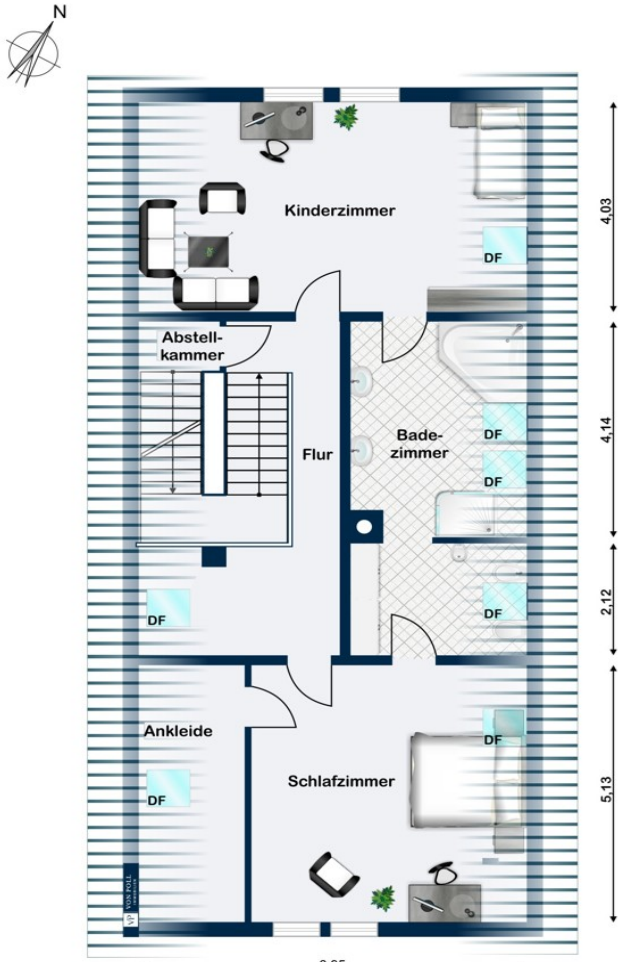

N
Verkaufsfläche
Flur
1,30
5,38
Erdgeschoss



Obergeschoss 1



Obergeschoss 2



Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

A first impression

Sie sind auf der Suche nach einer gehobenen ca. 172 m² großen Maisonette-Wohnung in direkter 1A-Innenstadtlage von Schwäbisch Gmünd und gleichzeitig möchten Sie Eigentümer eines Stadthauses mit eigengenutzten oder vermietbaren ca. 260 m² Laden-, Lager-, und Bürofläche werden? Wir präsentieren im Alleinauftrag, dieses im Jahre 1995 umfassend kernsanierte und modernisierte Wohn- und Geschäftshaus Baujahr 1894, dessen wunderschöne, rekonstruierte Fassade zur Fußgängerzone hin unter Denkmalschutz steht und im Innern sehr geschmackvoll ausgestattet wurde. Das gesamte Erdgeschoss mit seinen großen, hohen Schaufenstern und repräsentativem Eingangsbereich ist mit einer einbruchshemmenden Verglasung der Widerstandsklasse EH3 ausgestattet, welches der höchsten Klasse gegen Durchwurf oder Durchbruch entspricht und den Ladenmietern ein großes Sicherheitsgefühl garantieren wird. Das helle Ladengeschäft verfügt im Erdgeschoss über eine offene Verkaufsfläche von ca. 69 m² und bietet durch seine hohe Decke ein einladendes Ambiente. Die Sozialräume und Lagerflächen des Ladengeschäfts befinden sich im Untergeschoss auf ca. 86 m². Dort befindet sich auch die Möglichkeit zum Anschluss einer Küche. Das 1. Obergeschoss besteht aktuell aus einem offenen Büro mit Empfangsbereich und zwei Arbeitsplätze, einem Wartebereich im Flur vor zwei weiteren Büroräume, einer Teeküche der Marke bulthaup, einem separaten Damen- und Herren-WC sowie einem Serverraum und einer Registratur. Diese ca. 87 m² große Etage könnten Sie mit geringem Aufwand zudem in eine komplett abgeschlossene Wohneinheit umbauen. Über ein eigenes Treppenhaus gelangen Sie nun in die gehobene Maisonette-Wohnung im 2. Obergeschoss. Sie besticht auf dieser Ebene mit ca. 91 m² durch einen hellen Wohn- und Essbereich sowie einer hochwertigen, offenen Einbauküche (ohne Elektrogeräte) der Marke bulthaup, die bereits im Kaufpreis enthalten ist! Direkt daneben befindet sich eine Speisekammer zur Lagerung von Vorräten. Über den Flur gelangen Sie vorbei an einer Leseecke zum Gästezimmer oder Büro, dem Hauswirtschaftsraum sowie dem WC. Auf der zweiten Ebene der Maisonette-Wohnung stehen Ihnen im Dachgeschoss zwei große Zimmer, ein Ankleidezimmer sowie eine Abstellkammer auf ca. 81 m² zur Verfügung. Das Tageslicht-Badezimmer mit zwei Waschbecken, begehbarer Dusche und einer Badewanne, grenzt direkt an das WC, welches zusätzlich noch mit einem Pissoir sowie einem Bidet ausgestattet ist. Im Flur gelangen Sie über eine ausziehbare Treppe in der Dachluke auf den ausgebauten Dachboden, welcher sich über das gesamte Haus erstreckt und zusätzlichen Stauraum bietet. Hinter dem Haus befindet sich noch ein Garten, der aktuell zugewachsen ist und wieder reaktiviert werden könnte, um so die Besonderheit zu genießen, mitten in der Innenstadt von Schwäbisch Gmünd am Abend ein Glas Wein im Grünen zu genießen. Direkt vor dem Haus zur Fußgängerzone hin gibt es zwei von der

Stadtverwaltung genehmigte Ausleger für Werbeschilder sowie ein Fahnenmast, die den gewerblichen Mietern sowohl im Ladengeschäft wie auch im 1. Obergeschoss die beste Möglichkeit für eine effektive Außenwerbung gibt. Mit diesem außergewöhnlichen, im Jahre 1995 kernsanierten und modernisierten Wohn- und Geschäftshaus in direkter 1A-Innenstadtlage von Schwäbisch Gmünd bietet sich Ihnen hier die Möglichkeit, eine Kapitalanlage mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt ca. 432 m² zu einem Quadratmeterpreis von nur 3.458,- Euro zu erwerben. Der bisherige Eigentümer besitzt zusätzlich vier Tiefgaragen-Stellplätze unweit der Immobilie, von denen Sie optional einen oder mehrere erwerben können – eine absolute Seltenheit mitten in der Innenstadt! * Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, aktuelle Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können! Herzlichen Dank! *

Property ID: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

Details of amenities

Besonderheiten der Immobilie:
+ Wohn- und Geschäftshaus Baujahr 1894
+ direkte 1A-Innenstadtlage in der Fußgängerzone von Schwäbisch Gmünd
+ umfassende Kernsanierung und Modernisierung im Jahre 1995
+ denkmalgeschützte rekonstruierte Fassade
+ einbruchshemmende EH3-Verglasung im gesamten Erdgeschoss
+ beide Haustüren mit Mehrfachverriegelungen
+ helles Ladengeschäft mit ca. 69 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss
+ Sozialräume und Lagerflächen des Ladengeschäfts im Untergeschoss auf ca. 86 m²
+ Küchenanschlüsse im Untergeschoss vorhanden
+ drei Büros mit vier Arbeitsplätze im 1. Obergeschoss auf ca. 87 m²
+ 1. Obergeschoss kann zur abgeschlossenen Wohneinheit umgebaut werden
+ gehobene ca. 172 m² große Maisonette-Wohnung im 2. Ober-, und Dachgeschoss
+ hochwertige, offene Einbauküche (ohne Elektrogeräte) der Marke bulthaup
+ ausgebauter Dachboden mit zusätzlichem Stauraum
+ Gartennutzung möglich
+ genehmigte Werbeanlagen für gewerbliche Mieter vorhanden
+ insgesamt ca. 432 m² Wohn- und Nutzfläche für nur 3.458,- Euro pro Quadratmeter
+ optional ein bis vier Tiefgaragen-Stellplätze erwerbbar

Property ID: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

All about the location

Dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der marktplatznahen Fußgängerzone und somit in direkter 1A-Innenstadtlage von Schwäbisch Gmünd. Aufgrund der Lage der Immobilie erreichen Sie hier zu Fuß alle relevanten Geschäfte und Behörden der Stadt. Unzählige Einzelhändler und Gastronomen laden Sie abends zum Flanieren und Genießen in der Innenstadt ein. Auch industriell hat Schwäbisch Gmünd so einiges zu bieten. Der Gewerbepark Gügling stellt das größte zusammenhängende Gewerbegebiet Ostwürttembergs dar. Heute dominieren Automobilzulieferung, Designbüros und Schmuckhandwerk die Wirtschaft der Stadt. Schwäbisch Gmünd hat die höchste Dichte an Designern in Europa und schmückt sich mit dem Titel Gold- und Silberstadt. Die Kreis- und Hochschulstadt Schwäbisch Gmünd mit über 60.000 Einwohnern, der Bevölkerungsgröße nach zweitgrößten Stadt des Ostalbkreises, bietet insgesamt neben einer vollständigen Nahversorgung und einer außerordentlich guten Infrastruktur auch unzählige Einkaufsmöglichkeiten inklusive einem direkten Anschluss an die Bundesstraße 29 sowie gute Bahnverbindungen Richtung Schorndorf/Stuttgart und Aalen/Ellwangen.

Property ID: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

Other information

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.

Property ID: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jochen Wischnewski

Hintere Schmiedgasse 23 Schwäbisch Gmünd
E-Mail: schwaebisch.gmuend@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com