

Exposé

Stadthaus in Schwäbisch Gmünd

Saniertes Wohn- und Geschäftshaus in Schwäbisch Gmünd



Objekt-Nr. OM-391276

Stadthaus

Verkauf: **300.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Walter

Rinderbacher Gasse 47
73525 Schwäbisch Gmünd
Baden-Württemberg
Deutschland

Grundstücksfläche	55,00 m²
Zimmer	6,00
Wohnfläche	105,00 m²
Energieträger	Gas

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	saniert
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Kernsanierung 2010: Neues Dach, Aufdachdämmung, neue Fenster, neue Fassade mit 10 cm Vollwärmeschutz.
- Neue Elektrik inkl. Netzwerkverkabelung in jedem Raum.
- Neuer Boden: Betonbodenplatte im EG mit Styrodurdämmung.
- Gasheizung und neue Heizkörper.
- Neue Wasserleitungen
- Modernisierung 2015/2016: Komplett erneuertes Badezimmer und 2 separate Toiletten.
- 6 Zimmer auf 3 Etagen – flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Hohe Vermietbarkeit und attraktive Rendite – aktuell an eine WG vermietet. (Immobilie kann vermietet oder leerstehend übergeben werden.)
- Immobilie kann als Geschäftshaus genutzt werden. 2 Schaufenster an gut frequentierter Straße. Ehemals Friseur und Finanzbüro.
- Erweiterungspotenzial: Pläne für einen zusätzlichen Eingang liegen vor, sodass der Verkaufsraum unabhängig vom Wohnbereich genutzt werden kann.

Ausstattung

Zum Verkauf steht eine charmante Immobilie mit 105 qm Wohnfläche auf drei Etagen, die sowohl als Wohn- als auch Geschäftshaus genutzt werden kann. Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage, mitten in der Altstadt von Schwäbisch Gmünd, und bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Das Haus wurde ca. im Jahr 1917 erbaut, kein Denkmalschutz.

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Durch die hervorragende Lage in der Altstadt von Schwäbisch Gmünd sind Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel in direkter Nähe. Ideal für Selbstnutzer oder als Kapitalanlage!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich von der Qualität und dem Potenzial dieser Immobilie!

Die Immobilie liegt in belebter Gegend in Schwäbisch Gmünd. Mehrere Buslinien in der Nähe. In Laufnähe gibt es mehrere Ärzte, Cafés, Restaurants, Bäckereien und Einkaufszentren. Auch einige Modegeschäfte, Grün- und Parkanlagen, Bars, Fitnessstudios und Buchhandlungen sind gut erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



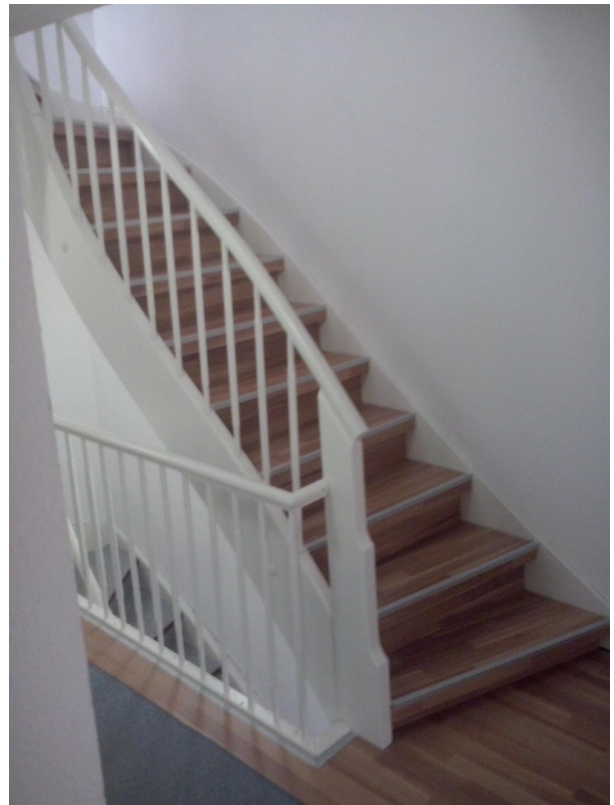
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Bauvorhaben:

Bauherr:

Berechnung der Nutzflächen intern (Büro)

Erdgeschoss:

Empfang:	21,22 qm
Flur:	2,78 qm *
Küche:	5,30 qm
Trh:	5,81 qm *

Obergeschoss:

Büro 1:	8,62 qm
Büro 2:	9,58 qm
Wc:	1,86 qm
Büro 3:	9,75 qm
Wc:	1,74 qm
Flur:	5,78 qm *
Büro 4:	9,90 qm
Gruppenraum:	19,58 qm
Flur:	7,29 qm *

		109,21 qm
.	3% Putz	3,28 qm
Gesamtsumme Wohnfläche EG + OG		105,93 qm

Berechnung des umbauten Raumes

Erdgeschoss:	48,45 qm	x	2,75 m	133,2375 cbm
---------------------	----------	---	--------	--------------

Obergeschoss:	48,45 qm	x	2,50 m	121,125 cbm
----------------------	----------	---	--------	-------------

Dachgeschoss:	48,45 qm	x	1,35 m	65,408 cbm
	48,45 qm	x 1/3 x 1/2	3,40 m	27,180 cbm

umbauter Raum:				346,950 cbm
-----------------------	--	--	--	--------------------

Exposé - Grundrisse

