

# Exposé

## Stadthaus in Schwäbisch Gmünd

### Saniertes Wohn- und Geschäftshaus in Schwäbisch Gmünd



Objekt-Nr. OM-391276

**Stadthaus**

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Walter

Rinderbacher Gasse 47  
73525 Schwäbisch Gmünd  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Grundstücksfläche	55,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Zimmer	6,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	105,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# 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 – wurde bisher an eine WG vermietet. Im Moment steht die Immobilie leer und kann nach eigenen Vorstellungen genutzt werden.
- Die Immobilie hat keinen Stellplatz, keinen Garten, ebenso auch keinen Balkon.
- 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 - 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
<b>Gesamtsumme Wohnfläche EG + OG</b>		<b>105,93 qm</b>

---

## Berechnung des umbauten Raumes

<b>Erdgeschoss:</b>	48,45 qm	x	2,75 m	133,2375 cbm
<b>Obergeschoss:</b>	48,45 qm	x	2,50 m	121,125 cbm
<b>Dachgeschoss:</b>	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

---

<b>umbauter Raum:</b>	<b>346,950 cbm</b>
-----------------------	--------------------

---

# Exposé - Grundrisse

