

# Exposé

**Einfamilienhaus in Schwäbisch Gmünd**

**EFH mit südländischem Flair „PROVISIONSFREI“**



**Objekt-Nr. OM-413199**

**Einfamilienhaus**

**Verkauf: 449.000 €**

**Ansprechpartner:**  
Armin Dworschak

Obere Zeiselbergstraße 23  
73525 Schwäbisch Gmünd  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                       |              |                       |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------------|
| Baujahr           | 1955                  | Übernahme    | sofort                |
| Grundstücksfläche | 866,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | renovierungsbedürftig |
| Etagen            | 3                     | Schlafzimmer | 1                     |
| Zimmer            | 4,00                  | Badezimmer   | 1                     |
| Wohnfläche        | 124,66 m <sup>2</sup> | Garagen      | 1                     |
| Energieträger     | Öl                    | Heizung      | Zentralheizung        |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses angebotene Einfamilienhaus wurde im Jahr 1955 erbaut, verfügt über eine Wohnfläche von 124,66 qm und steht auf einem Grundstück von 866 qm mit herrlichem Garten.

Auf drei Etagen verteilt bietet die Immobilie insgesamt vier Zimmer, die als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden können. Ein Badezimmer sowie 2 WCs sorgen für zusätzlichen Komfort, ideal für Familien oder Paare.

Zusätzlichen Wohnkomfort bieten sowohl ein Balkon als auch eine Terrasse, die zum Verweilen im Freien einladen.

Die Immobilie ist zwar gepflegt, weist jedoch einen gewissen Renovierungsbedarf auf.

## Ausstattung

- Einzelgarage
- Kleine Sauna
- Dachgeschoss mit Nut-und Feder- Brettern ausgebaut
- Design Kaminofen mit Außenkamin (Edelstahl) im Wohnzimmer

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Die Stauferstadt Schwäbisch Gmünd liegt im Osten Baden-Württembergs, etwa 50 km östlich der Landeshauptstadt Stuttgart. Die frühere Reichsstadt gehört zur Region Ostwürttemberg und zur Randzone der europäischen Metropolregion Stuttgart. Sie ist sowohl von der Zahl der Einwohner her als auch flächenmäßig die größte Stadt im Remstal.

Sehr gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Besichtigungstermin, auch an Wochenenden.

„EINMAL SEHEN IST BESSER ALS HUNDERT MAL LESEN“

Weitere Details teilen wir Ihnen sehr gerne im persönlichen Austausch mit.

## Lage

Stadtnah und doch im Grünen.

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer erstklassigen, ruhigen Wohnlage von Schwäbisch Gmünd.

Der Zeiselberg mit der Oberen Zeiselbergstraße, die sich in einer Sackgasse ohne Durchgangsverkehr befindet, bietet einen herrlichen Blick nach Südwesten über die Südstadt bis zum Staßdorfer Berg, den Höhenzügen im Osten und in das Remstal im Westen.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, repräsentativen Villen und einer exklusiven Nachbarschaftsstruktur.

Somit besteht hier die ideale Grundlage für Käuferinnen und Käufer, die ein Objekt nach eigenen Vorstellungen gestalten und den Wert langfristig steigern möchten.

Die Innenstadt mit ihren Einkaufsstraßen, dem Marktplatz-, Münster- und Johannisplatz sowie dem „Kalten Markt“ mit dem CityCenter, sind zu Fuß schnell zu erreichen. Schulen und Kindergärten liegen nur wenige Minuten entfernt und machen diese Wohnlage zu einer idealen Adresse sowohl für Familien als auch für anspruchsvolle Stadtliebhaber.

Eine seltene Gelegenheit, Wohnen in Premiumlage mit hervorragender Infrastruktur und höchster Lebensqualität zu vereinen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 335,90 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | H                             |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



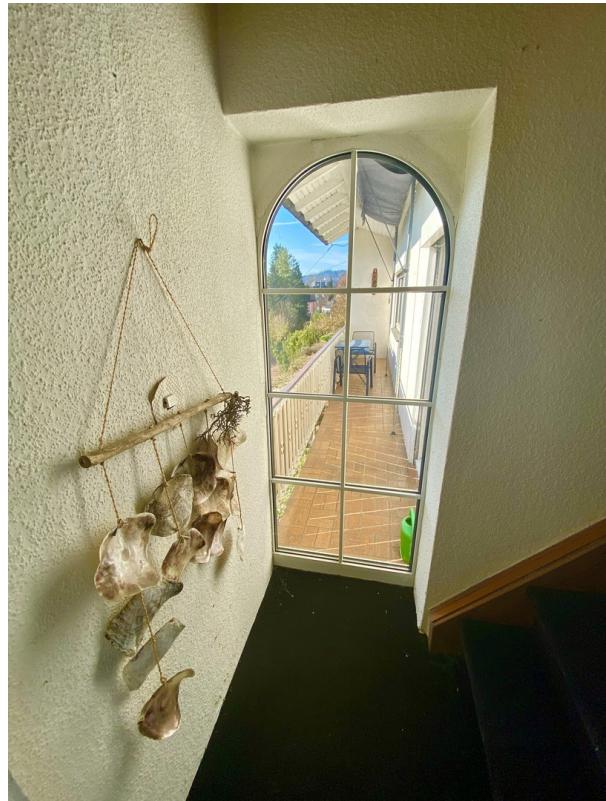
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



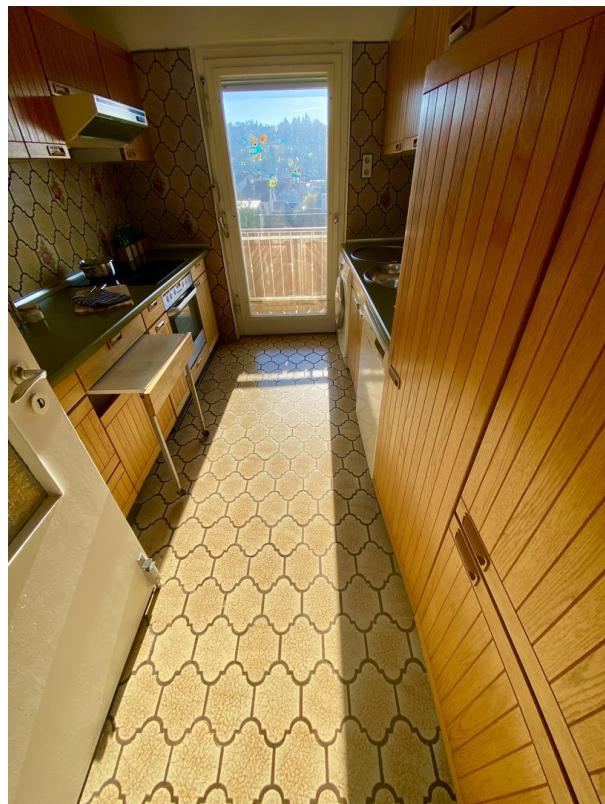
# Exposé - Galerie



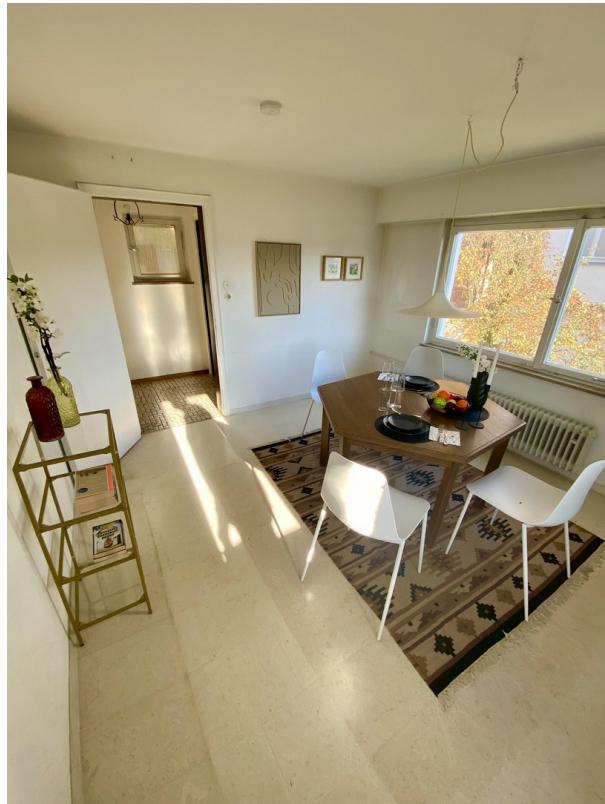
# Exposé - Galerie



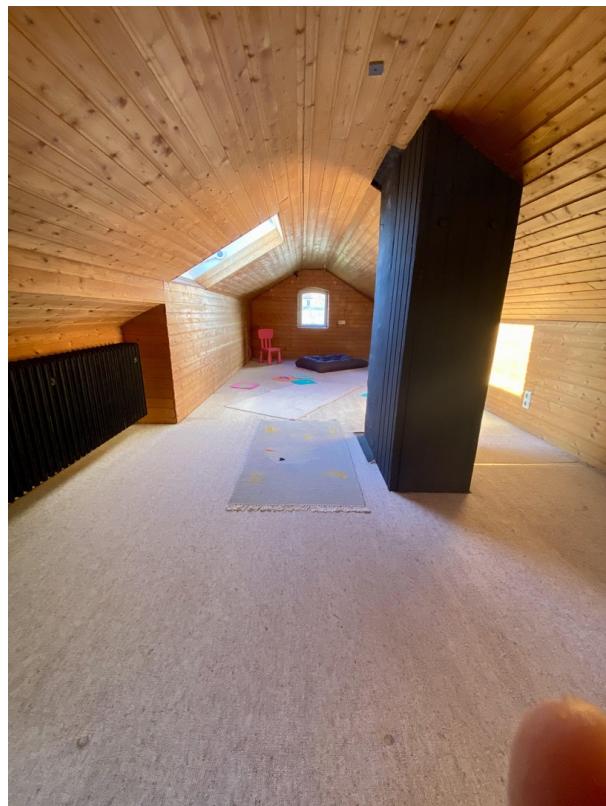
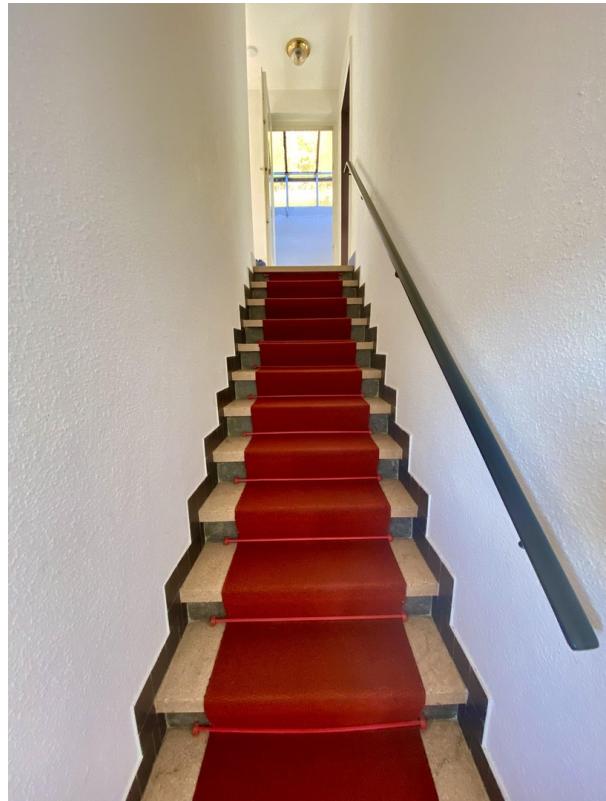
# Exposé - Galerie



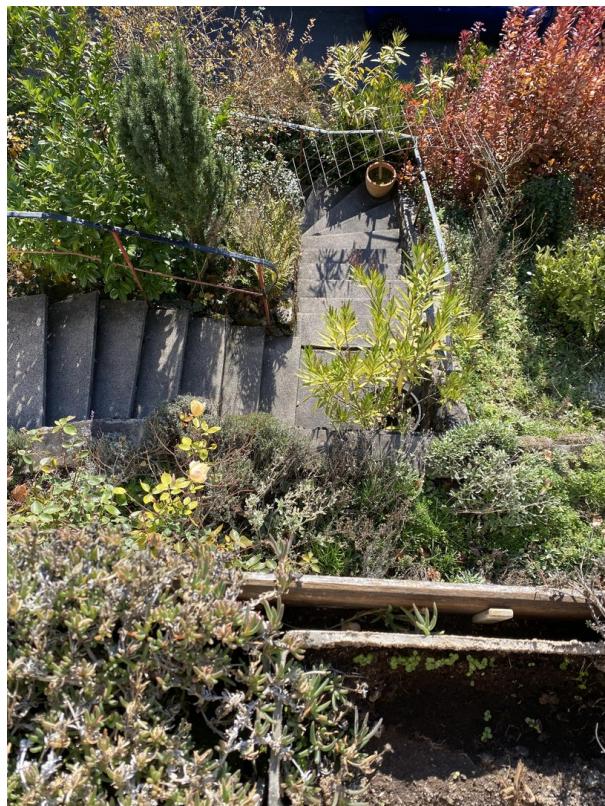
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

