

Exposé

Erdgeschosswohnung in Schwäbisch Gmünd

**Freiraum neu definiert: 92 m² saniertes Wohnvergnügen
für Familien oder Kapitalanleger.**



Objekt-Nr. OM-426171

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **276.000 €**

Ansprechpartner:
Max Berghaus

73525 Schwäbisch Gmünd
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	92,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	400 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Lebensgefühl zwischen Urbanität und Eleganz

Stellen Sie sich vor, es ist Samstagmorgen. Sie öffnen die Tür Ihrer frisch sanierten Wohnung und atmen die Freiheit ein, die nur Räume mit überdurchschnittlich hohen Decken bieten können. Ein kurzer Spaziergang von nur zwei Minuten führt Sie direkt auf den belebten Marktplatz von Schwäbisch Gmünd. Während andere noch Parkplätze suchen, genießen Sie bereits Ihren ersten Espresso in der Morgensonne.

Zurück in Ihrem Zuhause empfängt Sie das warme Ambiente des hellen Eichen-Bodens, der das natürliche Licht in jeden Winkel der großzügigen 4-Zimmer-Wohnung trägt. Besonders der offene Wohn- und Essbereich lädt dazu ein, Abende mit Freunden zu verbringen oder nach einem produktiven Tag in den eigenen vier Wänden zur Ruhe zu kommen. Hier wohnen Sie nicht einfach nur – Sie residieren an einem der begehrtesten Knotenpunkte der Stadt, ohne auf die Privatsphäre und den Komfort einer hochwertigen Modernisierung verzichten zu müssen.

Das Objekt im Überblick

- Zustand: Erstbezug nach hochwertiger Kernsanierung (Abschluss 2026).
- Gebäude Denkmalgeschützt bzw. Baudenkmal
- Wohnfläche: Ca. 92 m² pure Entfaltungsmöglichkeit.
- Zimmer: 4 großzügige Zimmer, ideal für Familien, Home-Office oder exklusive WGs.
- Etage: Erdgeschoss (bequemer, barrierearmer Zugang).
- Bodenbelag: Hochwertiger Eichen-Vinyl/Parkett für zeitlose Eleganz.
- Gebäude: Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur 7 Einheiten.
- Zusatz: Inklusive eigenem Kellerabteil für maximalen Stauraum.
- Lage: Absolute Zentrums Lage – Marktplatz in ca. 2 Gehminuten erreichbar.
- Hausgeld: Attraktive ca. 400€ monatlich.

Davon sind ca. 300€ auf den Mieter umlagefähig (ideal für Ihre Renditekalkulation).

Immobilien im historischen Zentrum von Schwäbisch Gmünd sind ein limitiertes Gut. Während die Peripherie wächst, bleibt der Stadtkern räumlich begrenzt – was eine natürliche Wertsteigerung und eine extrem hohe Nachfrage garantiert.

Für Kapitalanleger: Diese Wohnung ist eine seltene Investmentchance. Durch die kluge 4-Zimmer-Aufteilung und die Nähe zu den Bildungseinrichtungen sowie großen Arbeitgebern bietet sich neben der klassischen Vermietung auch ein WG-Konzept an.

Mietpotenzial: Realistische Marktmieten liegen zwischen 12,00 € und 14,00 € pro m².

Nachhaltigkeit: Die hochwertige Sanierung 2026 sorgt für minimale Instandhaltungskosten innerhalb der Wohnung in den kommenden Jahren und eine hervorragende Vermietbarkeit.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Der Weg zu Ihrer Besichtigung

Diese Liegenschaft wird aufgrund ihrer Lage und des Neubaustandards auf hohe Resonanz stoßen. Um die Qualität des Verkaufsprozesses zu sichern und die Privatsphäre der Hausgemeinschaft zu wahren, gehen wir wie folgt vor:

Bitte senden Sie uns Ihre vollständige Anfrage inklusive Kontaktdaten zu.

Im nächsten Schritt erhalten Sie von uns eine Liste der benötigten Unterlagen (z. B. Finanzierungsbestätigung oder Kapitalnachweis).

Erst nach erfolgreicher Sichtung und Einreichung der vollständigen Unterlagen werden individuelle Besichtigungstermine vergeben.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, sich eines der wenigen sanierten Objekte im Herzen der Stadt zu sichern. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	77,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

