

Exposé

Wohnung in Schwäbisch Gmünd

**Für Kapitalanleger: 1,5 Zi. Wohnung in solidem Altbau
mit Energieausweis C zu verkaufen**



Objekt-Nr. OM-428436

Wohnung

Verkauf: **73.500 €**

Ansprechpartner:
Maximilian Riede

Stiftsgutweg 23
73525 Schwäbisch Gmünd
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1956	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	29,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	138 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine 29m² große 1,5 Zimmer Wohnung im ruhigen, aber gut angebundenen Gmünder Westen. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines soliden Mehrfamilienhauses mit 6 Parteien, das lange Jahre im Bestand einer kommunalen Wohnungsgesellschaft war. Massiv erbaut im Jahr 1956, wurde das Objekt wurde fortlaufend gepflegt. So wurde z.B. erst 2006 eine neue Gas-Zentralheizung eingebaut. Das Dach ist ebenfalls erneuert und verfügt über eine Photovoltaikanlage. Die Fenster sind aus Kunststoff und 2fach verglast. Daraus ergibt sich ein Energieausweis der Klasse C, welcher ein guter Nachweis für die Zukunftsfähigkeit des Objekts darstellt. Die Wohnung ist derzeit für 260€ Kaltmiete vermietet. Das Hausgeld beträgt 135€, davon sind 80€ umlagefähig. Diese teilen sich wiederum auf in 50€ Heiz-/Wasserkosten sowie 30€ Nebenkosten. Die Miete wurde zuletzt im Jahr 2024 erhöht. Im Wirtschaftsplan sind keine großen oder kapitalintensiven Sanierungsmaßnahmen geplant. Es gibt ein Rücklagenkonto mit guter Grundlage falls in den nächsten Jahren Sanierungsmaßnahmen anstünden.

Ausstattung

Die Innenausstattung der Wohnung ist einfach und veraltet, für den aktuellen Mieter, der schon lange in der Wohnung lebt, jedoch zufriedenstellend. Man gelangt beim Betreten der Wohnung in einen kleinen Flur mit Garderobe. Rechts schließt ein kleines Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken sowie Außenfenster an. Gerade aus erreicht man die Wohnküche, die sowohl nach Norden als auch nach Westen Fenster hat und damit Helligkeit verleiht. In diesem Raum befindet sich eine Küchenzeile, ein Esstisch mit Eckbank sowie ein kleines Sofa. Links angeschlossen ist ein weiteres Zimmer, das als separates Schlaf-/Wohnzimmer genutzt wird und über ein Fenster in Richtung Süden verfügt. Alle Fenster haben Rollläden und können somit abgedunkelt werden. Die Bodenbeläge sind einfach und müssen ggf. bei einem Mieterwechsel erneuert werden. Dies gilt ebenfalls für die Wandbeläge (Tapeten). Die Wohnung hat keinen Stellplatz und keinen Balkon, jedoch ein Kellerabteil.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller

Sonstiges

Die Wohnung ist seit 21 Jahren an einen verlässlichen Mieter vermietet, der die Wohnung alleine und ohne Haustiere bewohnt. Verwaltet wird das Objekt durch die VGW. Um die Privatsphäre des Mieters zu schützen, werden keine Bilder des Innenraums der Wohnung im Inserat veröffentlicht. Bei Interesse und Vorlage einer Finanzierungsbestätigung kann eine Besichtigung ab Sa. 28.2. stattfinden.

Lage

Ruhig wohnen, schnell im Zentrum: Dieses Objekt liegt in einer bevorzugten, familienfreundlichen Wohnlage von Schwäbisch Gmünd. Die grüne Umgebung bietet höchsten Freizeitwert für Familien, während Schulen und Einkaufsmöglichkeiten schnell erreicht sind. Die Anbindung an die B29 in Richtung Stuttgart/Aalen ist ideal für Pendler.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	72,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Grundrisse

