

Exposé

Wohnung in Schwäbisch Gmünd

Stilvolle 2 Zimmer Wohnung - frisch renoviert & bezugsbereit



Objekt-Nr. OM-432111

Wohnung

Verkauf: **169.000 €**

Ansprechpartner:
Niklas Seng

Kiesäcker 12
73527 Schwäbisch Gmünd
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1957
Etagen	3
Zimmer	2,00
Wohnfläche	52,00 m²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	160 €

Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet eine Wohnfläche von ca. 52 m² und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung.

Der Südbalkon sorgt für eine angenehme Wohnqualität und bietet einen sonnigen Außenbereich.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Die Kombination aus stadtnaher Lage, umfassender Sanierung und solider Gebäudesubstanz macht dieses Objekt zu einer attraktiven Investition.

Es sind keinerlei Sonderumlagen beschlossen.

Eine mögliche Fassadenverschönerung wurde in der Eigentümerversammlung besprochen, jedoch noch nicht beschlossen.

Weitere Details:

Kellerraum vorhanden

Waschmaschinenanschluss im Keller

Parkmöglichkeiten auf der Rückseite des Hauses sowie an der Straße

Hausgeld: 160 € pro Monat

Kaufpreis

169.000 €

Provisionsfrei (keine Maklergebühr)

Rücklagen Wohngemeinschaft:

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage beträgt zum Stand 31.12.2024 ca. 41.600 Euro.

Ausstattung

Ausstattung und Zustand

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und befindet sich in einem sehr guten, bezugsfertigen Zustand:

Neues Badezimmer

Elektrik vollständig erneuert

Neue Türen

Neue Bodenbeläge

Neu tapeziert

Küche modern foliert

Zweifachverglaste Kunststofffenster

Balkon mit Südausrichtung

Gebäude und Technik

Gaszentralheizung (Wärmeerzeuger Baujahr 2014)

Energieeffizienzklasse D (112,5 kWh/m²a)

Bereits durchgeführte Modernisierungen:

Fenster

Balkongeländer

Wärmedämmung der Außenwände

Heizungsanlage

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Lage

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von Schwäbisch Gmünd (Kiesäcker 12) – nur ca. 10 Gehminuten von der Innenstadt entfernt (ca. 1,5 km).

Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar

Schulen und Ärzte ca. 1 km entfernt

Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe

Bahnhof Schwäbisch Gmünd ca. 1,7 km

Schnelle Anbindung an die B29 (ca. 0,5 km)

Gute Erreichbarkeit von Stuttgart (ca. 50 km)

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 3



Badezimmer



Flur Bild 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild 1



Schlafzimmer Bild 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Bild 3



Flur Bild 2

Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Küche



Fassade von Außen

Exposé - Grundrisse

Bestehende Wohnfläche EG + 1. OG + 2. OG

Kiesacker 12 re

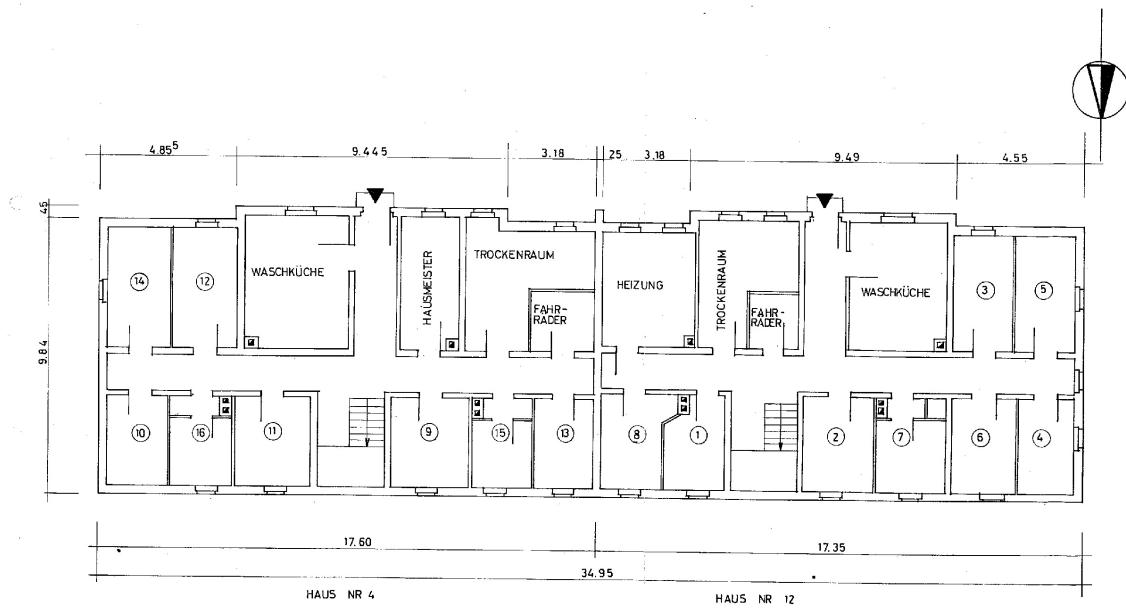
Wohnen	5,56 x 4,33		
Balkon	4,30 x 1,50 x 1/4		
Schlafen	3,76 x 4,33		
Kind 1	2,51 x 4,77		
Kind 2	2,51 x 4,77		
Flur	5,13 x 1,42		
	2,11 x 1,41		
Bad	1,56 x 2,04		
WC	0,40 x 2,04		
Küche	2,51 x 3,76	90,46	
	0,40 x 0,40		
	./. 3 % Putz	2,71	87,75 m ²

Kiesacker 12 li

Wohnen	4,32 x 3,31		
Balkon	1,50 x 3,31 x 1/4		
Schlafen	3,63 x 4,77		
Flur	1,30 x 4,44		
Küche	2,70 x 3,46		
Bad + WC	1,62 x 3,46		
	./. 0,40 x 0,40		
	./. 0,70 x 0,40	53,13	
	./. 3 % Putz	1,59	51,54 m ²

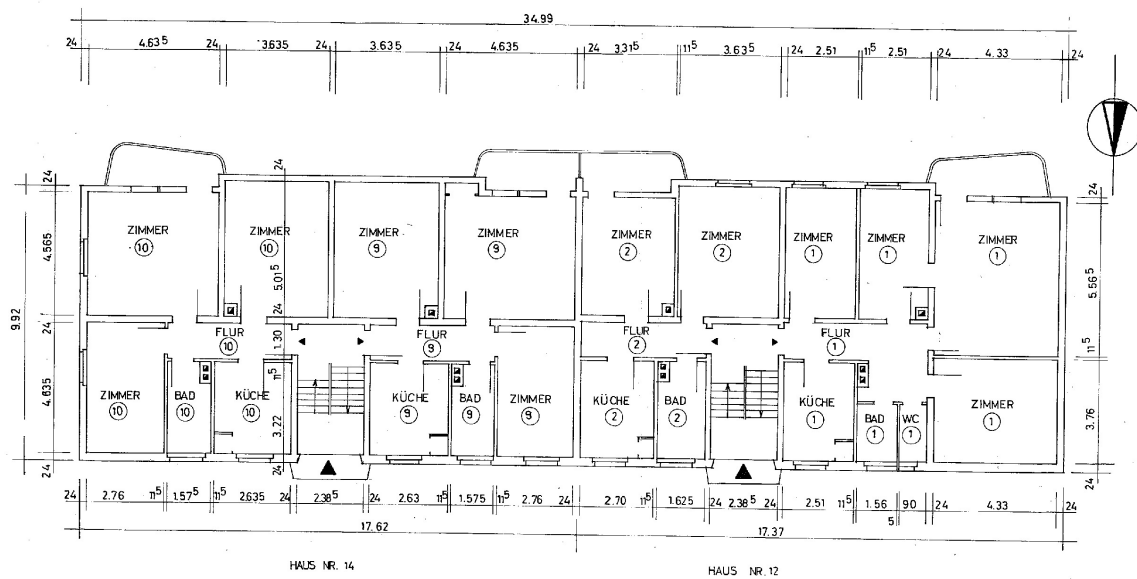
Wohnflächenberechnung

Exposé - Grundrisse



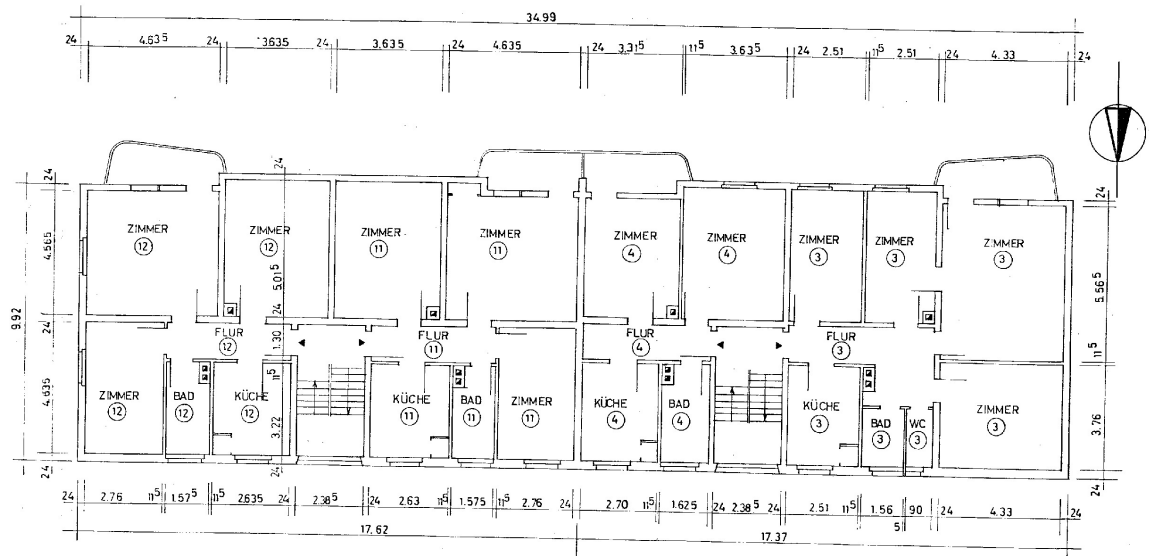
AUFTRAGGEBER		SCHWÄBISCH GYMND KIESACKER 12, 14		AUFTEILUNGSPLAN KELLERGEOSHOSS		2031 PUNKT N BLATT 1
REL. 100	DAT. 8.2.82	GEZ. L.S.	GEPR.	UND	GEWERK	

Exposé - Grundrisse



AUFTRAGGEBER		SCHWÄBISCH G.M.B.H.		GRUNDRISS EG		2031	
K.T. 100		KIESACKER 12.14		AUFTEILUNGSPLAN		OBJEKT NR.	
DAT 8.2.82		BAUVORHABEN		BAUTEIL		BLATT	
		GEZ. L.S.		GEPR.		GEWERK	
				AND.		2	

Exposé - Grundrisse

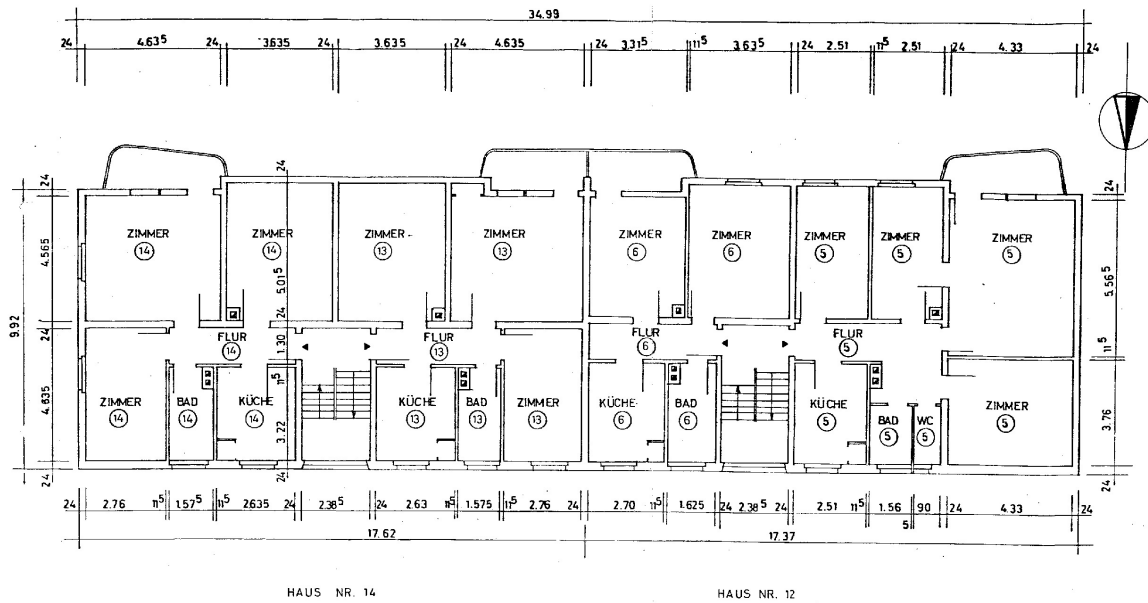


HAUS NR. 14

HAUS NR. 12

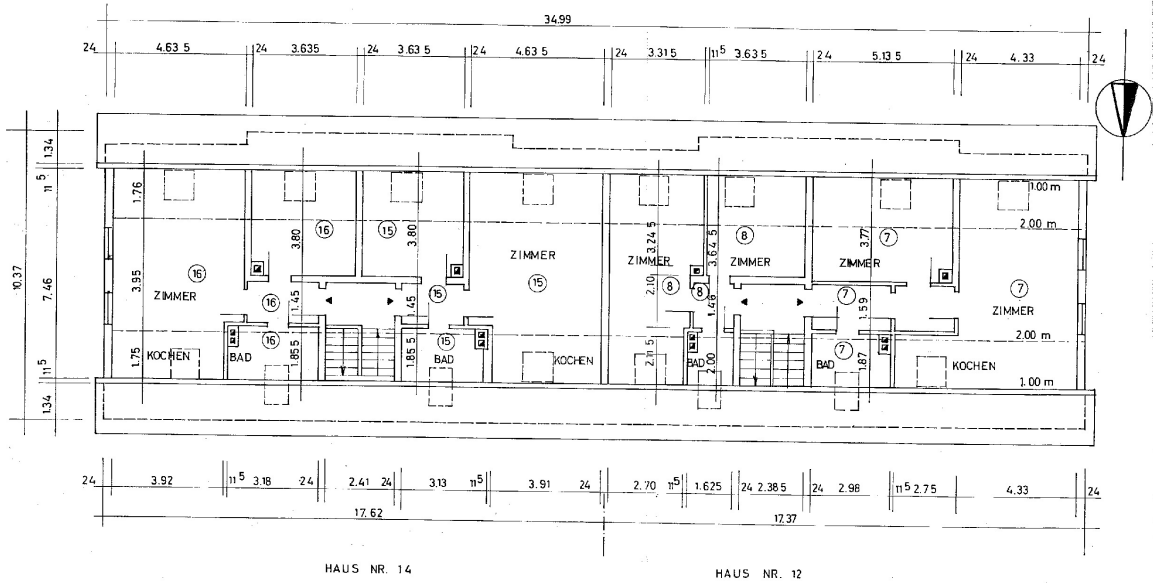
		SCHWÄBISCH GEMÜND		GRUNDRISS 1 OG		2001
		KIESACKER 12.14		AUFTEILUNGSPLAN		
100	8.2.82	1. L.S.				3

Exposé - Grundrisse



HAUS NR. 14		HAUS NR. 12	
AUFTRAGGEBER		SCHWABISCH GEMÜND	
KIESACKER 12, 14		GRUNDRISS 2 OG	
DAT 8.2.82		AUFTEILUNGSPLAN	
GEZ L.S.		BAUTEIL	
GEHR		AND	
AND		GEWERK	
GEWERK		BLATT	
BLATT		6	

Exposé - Grundrisse



ZUSAMMENGESETZT		SCHWÄBISCH GÜND KIESACKER 12.14 BRUNNEN		GRUNDRISS DG AUFTEUFLUNGSPLAN 1:100		2031 GR. 14
N 100	8.2.82	L.S.	Gr. 14	ANL.	GEW. 14	5

Exposé - Grundrisse

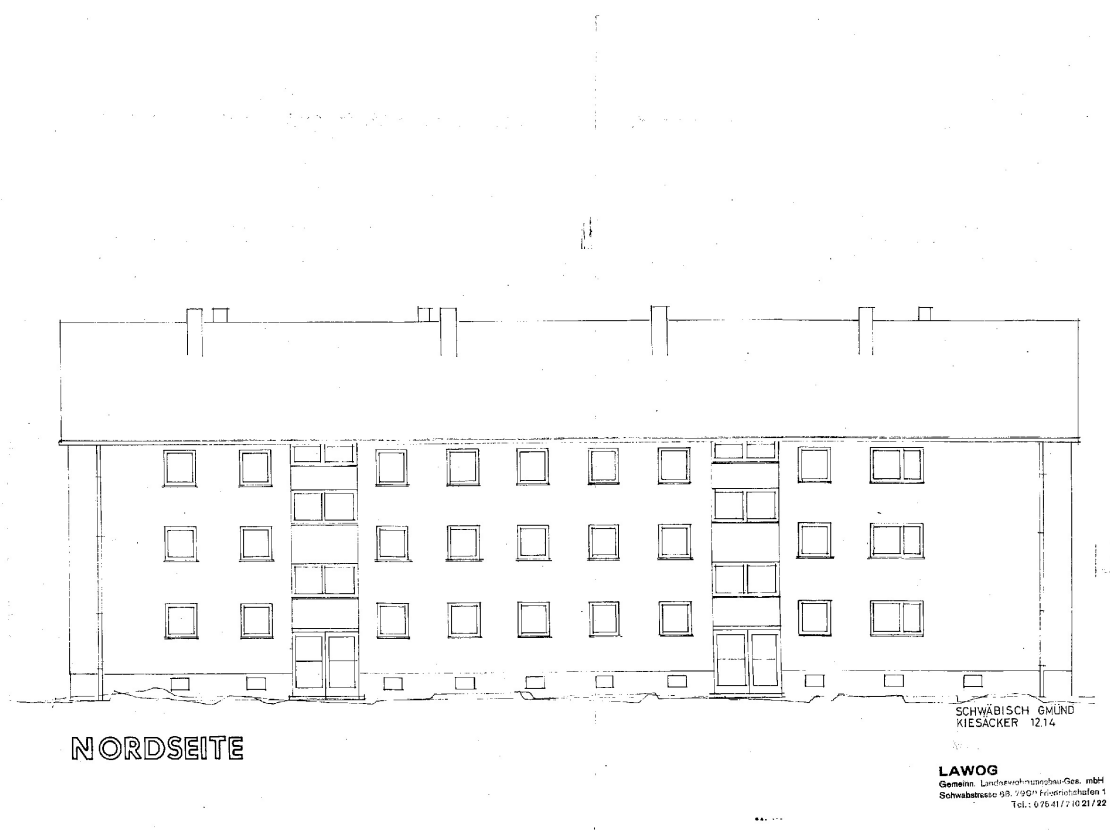


SÜDSEITE

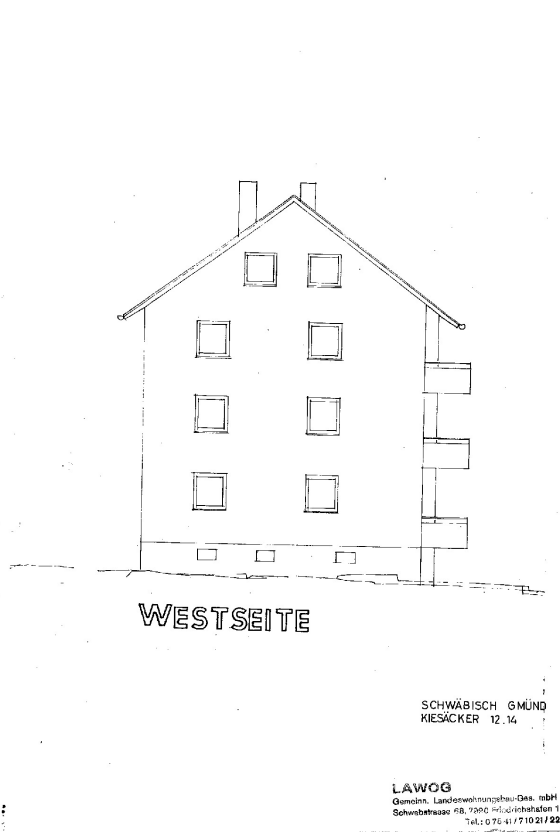
SCHWÄBISCH - GEMÜND
KIESACKER 12, 14

LAWOG
Gemeinn. Landeswohnumbau-Ges. mbH
Schwabstrasse 66, 73590 Pfürtschachhofen
Tel.: 07541/7739 21/22

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

