

# Exposé

## Wohnung in Schwäbisch Gmünd

☆☆ **Einziehen. Ankommen. Wohlfühlen**



Objekt-Nr. **OM-444718**

**Wohnung**

Verkauf: **255.000 €**

73529 Schwäbisch Gmünd  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	1
Übernahmedatum	01.09.2026	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Manche Wohnungen sind einfach nur vier Wände – und manche fühlen sich vom ersten Moment an wie ein Zuhause.

Diese gepflegte 5-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von Schwäbisch Gmünd-Straßdorf gehört definitiv zur zweiten Kategorie. Mit ihrem durchdachten Grundriss, viel Licht und einem angenehmen Wohngefühl bietet sie den idealen Ort für Familien, Paare oder alle, die sich Raum zur Entfaltung wünschen.

Auf ca. 106 m<sup>2</sup> erwartet Sie eine harmonische Kombination aus Großzügigkeit und Gemütlichkeit. Der zentrale Eingangsbereich verbindet alle Räume auf praktische Weise und sorgt für eine angenehme Struktur im Alltag.

Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung: hell, offen und einladend. Große Fenster schaffen eine freundliche Atmosphäre, während der Schwedenofen besonders in den kühleren Monaten für Wärme und Behaglichkeit sorgt. Der angrenzende Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie – ein wunderbarer Platz für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Abende.

Fünf gut geschnittene Zimmer eröffnen vielfältige Möglichkeiten: Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Hobby-/Gästezimmer – hier lässt sich das Zuhause flexibel an Ihre Lebenssituation anpassen.

Was diese Wohnung besonders macht: Sie wurde im Jahr 2020 umfassend renoviert und saniert – dabei wurden unter anderem die kompletten Stromleitungen erneuert, sämtliche Böden modernisiert sowie neue Türen und Heizkörper eingebaut. Zusätzlich verfügt die Wohnung über eine PV-Anlage zur Reduzierung der Stromkosten.

Das Badezimmer ist aktuell entkernt und bietet Ihnen die Möglichkeit, es nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Auf Wunsch übernehmen wir die Fertigstellung gerne für Sie bis zum Einzug. Auch der Einbau einer Küche ist optional möglich. Die Bilder der Küche und Bad dienen lediglich zur Veranschaulichung. Der Aufpreis kann vor Ort besprochen werden.

Das separate WC wurde im Jahr 2025 modernisiert und ergänzt das Gesamtbild sinnvoll.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Garagenstellplatz, zwei eigene Kellerräume sowie eine gemeinschaftliche Waschküche – praktische Details, die den Alltag deutlich erleichtern.

Fazit: Eine vielseitige Wohnung mit großem Potenzial, modernem Standard und der Möglichkeit, letzte Details ganz nach Ihren Wünschen gestalten zu lassen.

Highlights auf einen Blick

Ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche

5 flexibel nutzbare Zimmer

Heller Wohnbereich mit Schwedenofen

Balkon für entspannte Stunden im Freien

2020 umfassend renoviert & saniert

↳ Erneuerte Stromleitungen

Neue Türen & Heizkörper

Modernisierte Böden

Küche optional realisierbar

Badezimmer nach Wunsch fertigstellbar

Sat Anlage vorhanden

Modernisiertes separates WC (2025)

\* PV-Anlage zur Reduzierung der Stromkosten

Garagenstellplatz

Zwei eigene Kellerräume

Gemeinschaftliche Waschküche

Ruhige, familienfreundliche Lage

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Wohnen in Straßdorf – ruhig, familiär und bestens angebunden

Straßdorf zählt zu den beliebtesten Wohnlagen von Schwäbisch Gmünd. Die Umgebung ist geprägt von einer gewachsenen Nachbarschaft, kurzen Wegen und einer angenehmen Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Sie profitieren von einer guten Anbindung an die Innenstadt sowie die umliegenden Regionen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	127,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Gästezimmer

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Balkon



Toilette Neu 2025



Küche (Beispiel)

# Exposé - Galerie



Bad (Beispiel)

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

