

# Exposé

## Bungalow in Schwaebisch Gmuend

### Großzügiger Bungalow in Zentrumsnähe incl. Bauplatz



Objekt-Nr. OM-453653

### Bungalow

Verkauf: **795.000 €**

73525 Schwaebisch Gmuend  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.766,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	202,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	425,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

freistehendes, 2-stöckiges Einfamilienhaus in unverbaubarer Südhanglage mit großem Grundstück und altem Baumbestand in Zentrumsnähe.

Das Gebäude wurde 2024/25 renoviert und modernisiert.

Die zwei, um 90° zueinander gedrehten Gebäuderiegel (Schlafen und Wohnen/Essen) strukturieren den Grundriss. Sie sind beide mit begehbaren Walmdächern (Aufstockung um ein Vollgeschoss vorbereitet) versehen.

EG

Über eine Treppe und einen überdachten Vorplatz betritt man den Windfang. Er führt in den Empfangsbereich des Gebäudes. Links befinden sich die Garderobe, ein Gäste-WC und die Zugänge zum UG bzw. DG. Rechts kann man den Schlaftrakt erreichen. Hier befinden sich 3 Schlafzimmer, eines davon mit Tageslicht-Ankleide, ein Gästezimmer und ein großzügiges Tageslichtbad. Beim Betreten des Empfangsbereichs fällt der Blick auf den Essbereich und die Küche mit der angrenzenden Speisekammer. Jenseits der Vollholz-Einbauwand betritt man den Wohnbereich. Er ist geprägt von großzügigen Panoramafenstern, die den ungestörten Blick von Süd-Ost bis West ermöglichen. Direkt daneben befindet sich ein nach außen gerichteter offener Kamin. Eine zusätzliche Öffnung des Kamins nach innen ist möglich.

Vom Wohn- Esszimmer aus hat man einen direkten Zugang zum Balkon und einer Terrasse von der aus man über ein paar Stufen in den Garten und an den Pool gelangt.

UG

Über die große, beheizte Garage betritt man das UG. Hier befinden sich der Heizraum mit Gastherme, der ehemalige Ölraum, der Poolraum und ein beheizbarer Kellerraum. Am Ende des Flurs betritt man den zweiten Flur. Recht befindet sich der Hobbyraum. Dieser sehr großzügig dimensionierte, beheizte Raum ist mit einer Sauna mit bodengleicher Dusche ausgestattet und hat einen direkten Zugang zur eigenen, überdachten Terrasse von der aus man über ein paar Stufen in den Garten und an den Pool gelangt.

## Ausstattung

- Moderner, offener Grundriss mit großzügig Räumen und großen Fensterflächen
- Unverbaubare Südhanglage
- Panorama
- Ruhige Lage
- Gehobene Nachbarschaft
- Erweiterung der Wohnfläche möglich
- Großes, teilweise bebaubares Gelände

Ausstattung

- Gasheizung
- Fußbodenheizung und Flachheizkörper
- Glasfaseranschluss (bis zu 1000 Mbit/s)
- Holzaluf-Fenster
- Vollholztüren
- Fensterbänke schwarzer Schiefer

- Gussboden
- reiner Kalkputz im Wohn-Ess-Bereich, im Schlaftrakt Rollputz

#### EG

- Eingangsbereich mit Windfang
- Garderobe mit angrenzendem Gäste-WC
- Empfangsbereich
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Küche mit Speisekammer
- Überdachte Terrasse und Balkon
- Raumtrenner Einbauwand (beidseitig zugänglich)
- Schlafzimmer mit Ankleide
- 2 Kinderzimmer
- Gästezimmer
- Tageslichtbad

#### UG

- Hobbyraum mit überdachter Terrasse
- Sauna mit Dusche
- Hauswirtschaftsraum (beheizt) mit direktem Zugang zum außen liegenden Wäschetrockenplatz
- 3 Kellerräume, teilweise beheizt
- Heizraum
- Garage mit Heizung und Rolltor

#### DG

- begehbarer Dachstuhl
- obere Geschossdecke gedämmt
- Walmdach Holz
- Aufstockung vorbereitet (bis zu 150 m<sup>2</sup>)

#### Technische Einbauten

- Gastherme
- Gasanschluss
- Warmwasserheizung und Brauchwassererwärmung Gas

#### Verkehrsanbindung

- Bushaltestelle 400 m / 5 Min. zu Fuß
- Katholischer Kindergarten 750 m / 9 Min. zu Fuß / 2 Min. mit dem Auto
- Städtischer Kindergarten 2,5 km / 5 Min. mit dem Auto

- Grund- und Hauptschule 750 m / 9 Min. zu Fuß / 1,1 km / 2 Min. mit dem Auto
- Sportplatz 1,2 km / 11 Min. zu Fuß / 3 Min. mit dem Auto
- Tennisplatz 1,3 km / 13 Min. zu Fuß / 4 Min. mit dem Auto

Geschäfte des täglichen Bedarfs

- Bäcker 500 m / 6 Min. zu Fuß / 1 Min. mit dem Auto
- Einkaufszentrum 1,6 km / 20 Min. zu Fuß / 3 Min. mit dem Auto
- Stadtmitte Schwäbisch Gmünd 5 km / 10 Min. mit dem Auto
- Bundesstraße 2 km / 3 Min. mit dem Auto
- Bahnhof 6 km / 10 Min. mit dem Auto
- Landeshauptstadt Stuttgart 50 km/35 Min. mit dem Auto / 30 Min. mit dem Zug
- Flughafen Stuttgart 70 km / 1 h mit dem Auto

#### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Schwäbisch Gmünd liegt im Ostalbkreis und ist von der Landeshauptstadt Stuttgart 50 km entfernt. Hier leben rund 60000 Einwohner, die sich auf die Kernstadt und 11 Ortsteile verteilen.

Eine hervorragend ausgebaute Bildungslandschaft mit zahlreichen Gymnasien, Real- und Hauptschulen, dem Landesgymnasium für Hochbegabte und vier Hochschuleinrichtungen vervollständigen das Angebot.

Die vierspurig ausgebaute B29 verbindet Schwäbisch Gmünd mit der Landeshauptstadt Stuttgart. Stuttgart ist in ca. 30 Minuten mit dem Auto erreichbar. Darüber hinaus steht eine Vielzahl an Zugverbindungen zwischen Schwäbisch Gmünd und Stuttgart zur Verfügung. Der Hauptbahnhof in Stuttgart ist mit dem Zug in ca. 30 Minuten erreichbar.

Hussenhofen

Hussenhofen profitiert sowohl von der Nähe zur B29 (3 Minuten mit dem Auto), als auch zur Bahnlinie Stuttgart - Aalen. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird durch mehrere Buslinien, die durch diesen Stadtteil führen gewährleistet.

Die Infrastruktur des Stadtteils ist als außerordentlich gut zu bewerten. Der tägliche Bedarf wird durch mehrere Metzgereien und Bäckereien, sowie ein Einkaufszentrum gedeckt. Verschiedene Gaststätten ergänzen das Angebot.

Hussenhofen verfügt über einen katholischen Kindergarten, im Stadtteil Zimmern (2,5 km; 5 Minuten mit dem Auto) steht ein städtischer Kindergarten zur Verfügung. Auch eine Grund- und Hauptschule befindet sich in Hussenhofen.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	196,54 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie

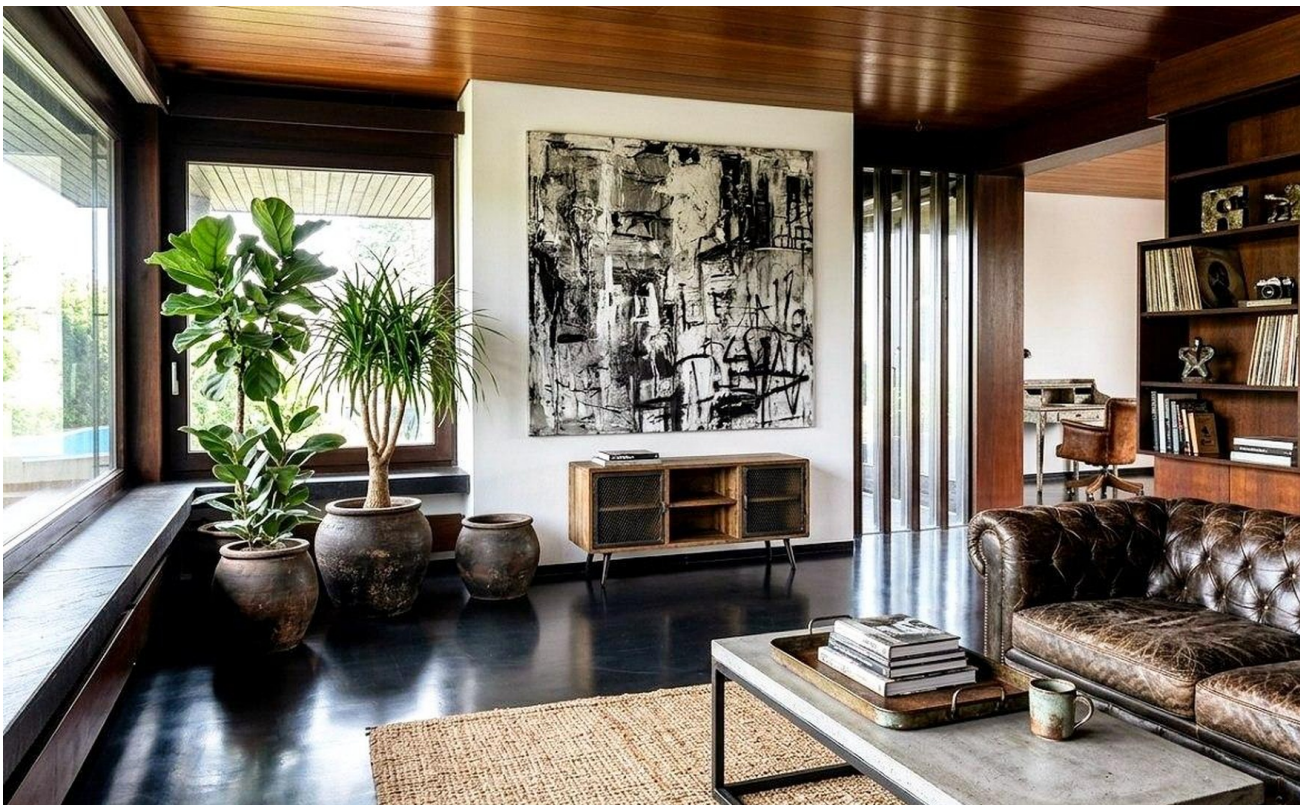


Eingangsbereich (teilw. KI)

# Exposé - Galerie

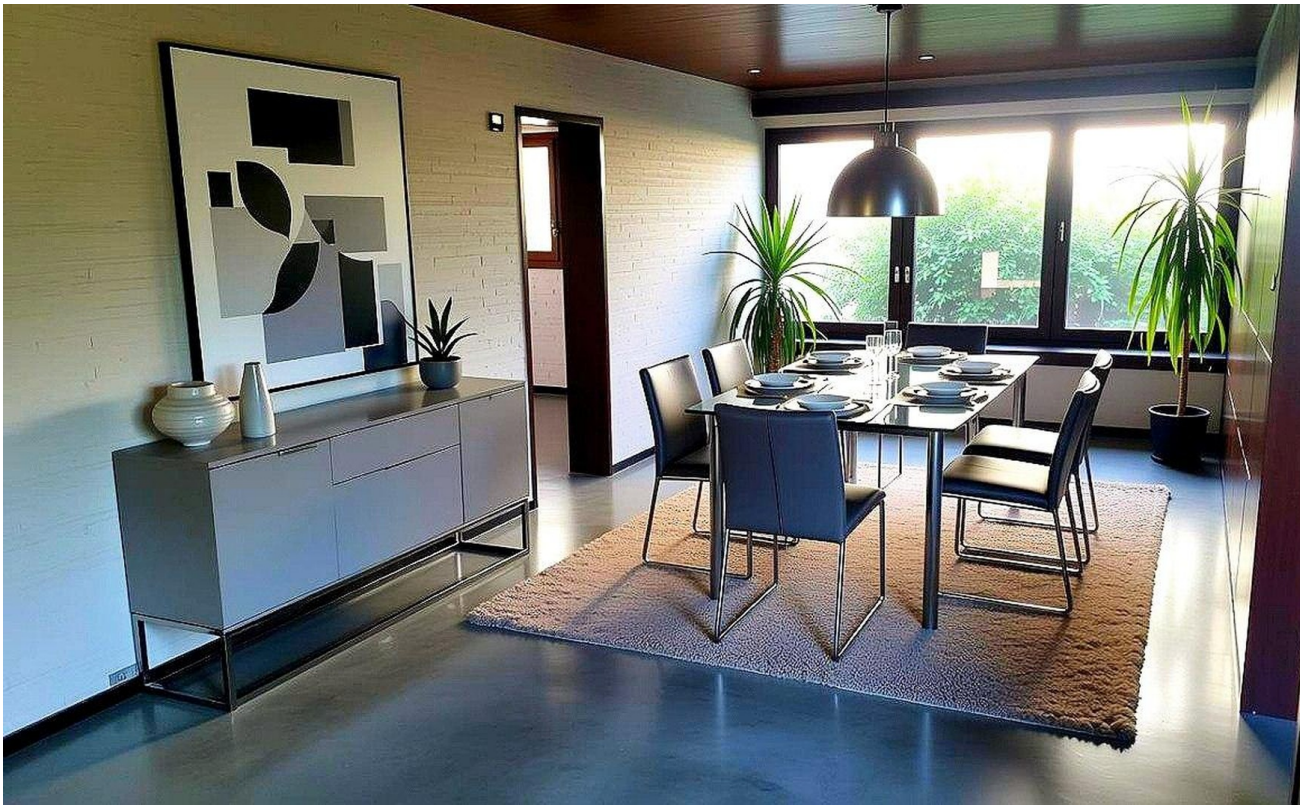


Empfangsbereich



Wohnen (Möblierung durch KI)

# Exposé - Galerie

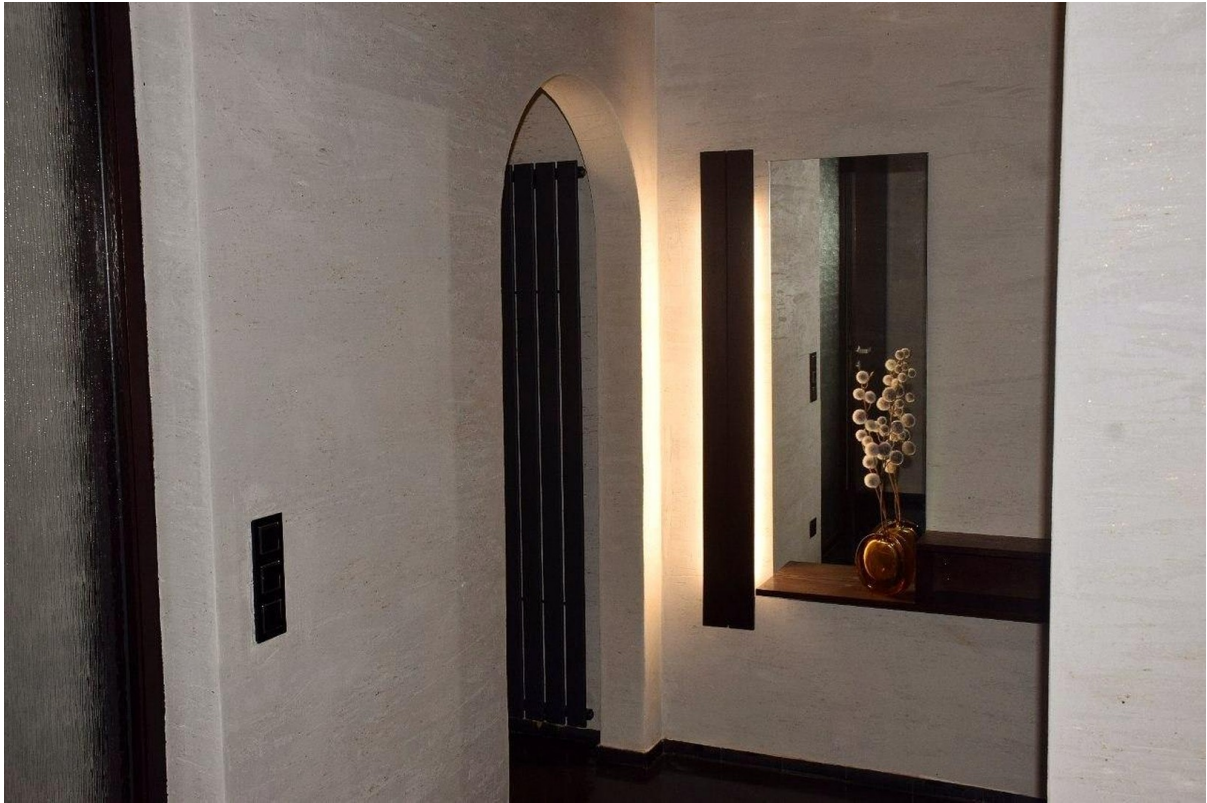


Essen (Möbliering durch KI)

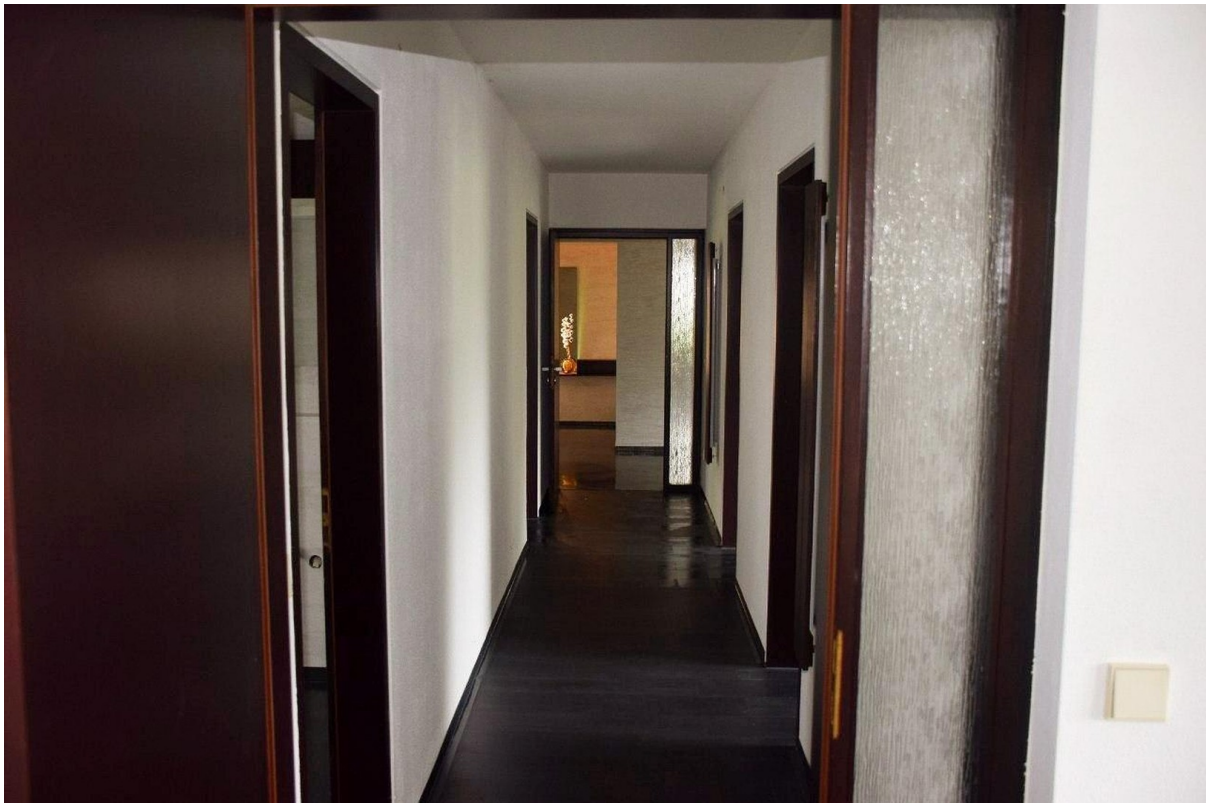


Küche (Möbliering durch KI)

# Exposé - Galerie



Garderobe



Flur

# Exposé - Galerie

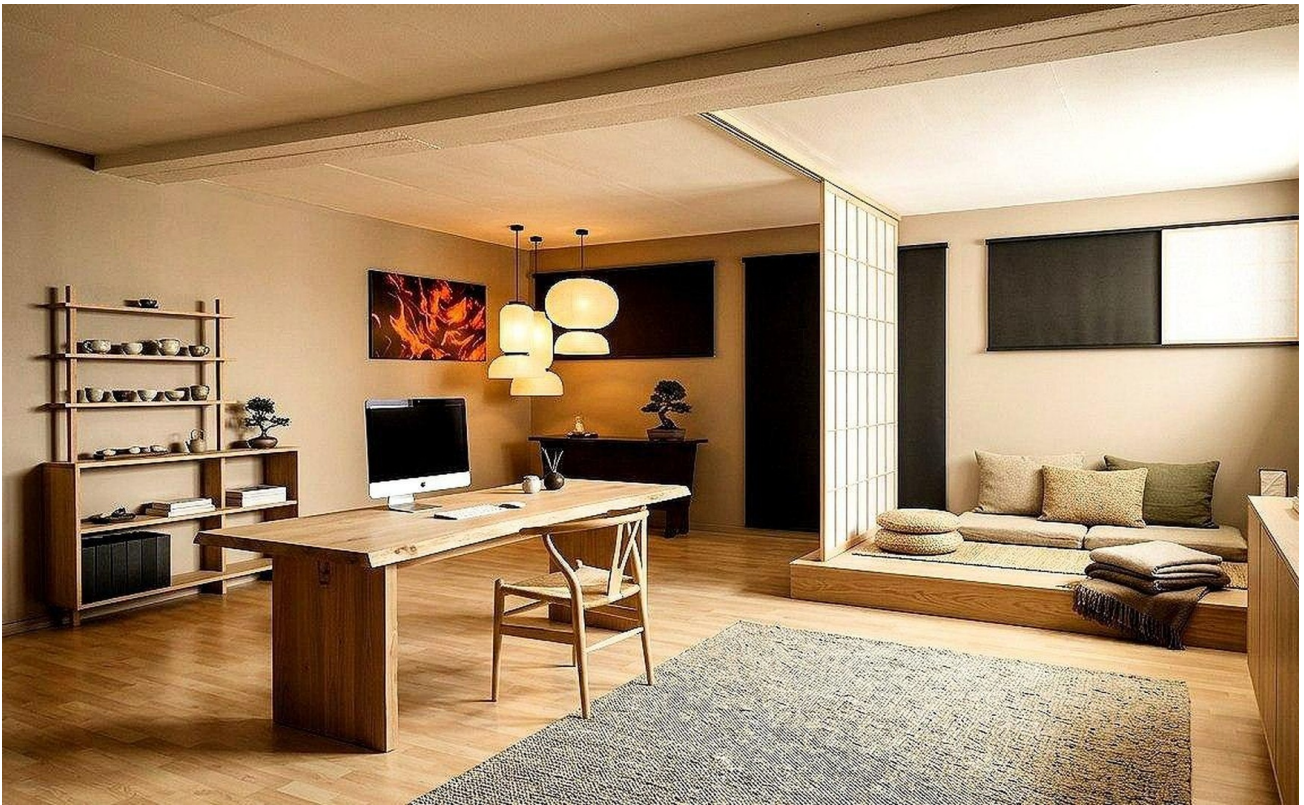


Schlafen (Möblierung durch KI)



Bad (Möblierung durch KI)

# Exposé - Galerie



Hobbyraum/Einliegerwohnung



12 Terrasse HBR/EGW teilw. KI

# Exposé - Galerie



13 offener Kamin teilw. KI



offener Kamin Terrasse

# Exposé - Galerie



Poolbereich teilw. KI

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

