

Exposé

Souterrainwohnung in Schwäbisch Gmünd

Kapitalanlage: 2-Zimmer-Wohnung zwischen Stuttgart und Ulm.



Objekt-Nr. **OM-460493**

Souterrainwohnung

Verkauf: **248.000 €**

Ansprechpartner:
Pfau&Partner

Pfitzerstraße 10
73527 Schwäbisch Gmünd
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,73 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	1,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese kompakte 2-Zimmer-Wohnung ist bereits vermietet und eignet sich ideal als Kapitalanlage.

Sie liegt im Untergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet 56 m² Wohnfläche mit optimalem Grundriss.

Das Objekt ist Teil eines professionell ausgesuchten Off-Market-Pools. Das Mehrfamilienhaus besteht aus Kapitalanlegern mit dem Ziel, langfristig Vermögen aufzubauen.

Das hier ist kein klassisches Inserat.

Sondern dein erster Schritt zu einem sicheren, bankengeprüften Investment – auch ohne Eigenkapital.

Du bekommst:

- ✓ Vollfinanzierung möglich
- ✓ Persönliche Begleitung & Beratung
- ✓ Bankengeprüfte Kalkulationen, die du verstehst
- ✓ Einen klaren Prozess, der zu deiner Lebenssituation passt

Diese Wohnung steht für unser Konzept:

Sicherheit, Transparenz und eine langfristige Strategie für deinen Vermögensaufbau.

Kontaktiere uns mit einer Direktnachricht und wir vereinbaren ein unverbindliches Beratungsgespräch.

Ausstattung

Helle Räume mit Laminat in Wohn- und Schlafzimmer, pflegeleichte Fliesen in Küche, Bad und Flur. Eine moderne Einbauküche lädt zum Kochen ein, die Terrasse zum Entspannen.

Doppelisoliertglasfenster aus Kunststoff sorgen für gute Dämmung, Keller und separater Abstellraum bieten zusätzlichen Stauraum.

Eigener Stellplatz inklusive. Das Gebäude wurde 2009 komplett modernisiert – für zeitgemäßen Wohnkomfort und eine starke Energieeffizienz.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

<https://www.pfau-partner.com/impressum>

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem aufstrebenden Viertel von Schwäbisch Gmünd mit guter Anbindung und gewachsener Infrastruktur.

Supermärkte, Ärzte, Apotheken, ÖPNV und Naherholung sind fußläufig erreichbar.

Durch die solide Mietlage bietet das Objekt langfristige Stabilität und Renditechancen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	44,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Hausansicht 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche mit Zugang Terrasse

Exposé - Galerie

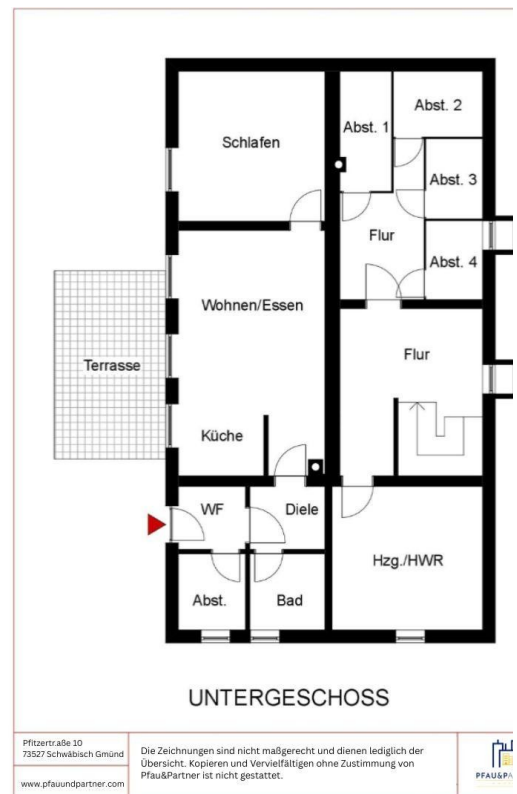


Flur/Windfang



schlafzimmer

Exposé - Galerie



Tageslichtbad & Grundriss UG

Exposé - Grundrisse



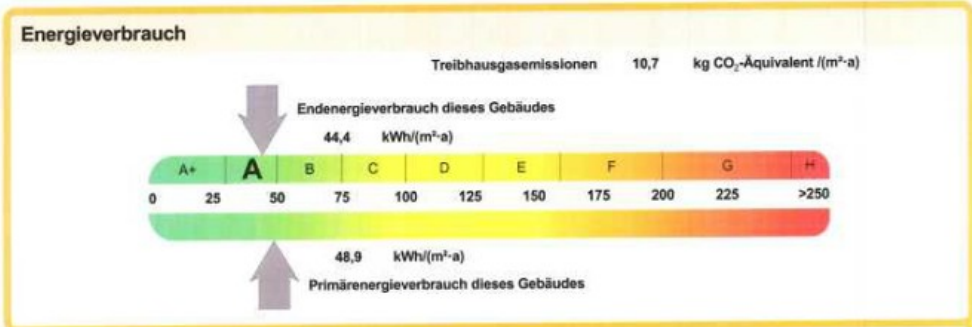
Exposé - Grundrisse

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG		Umbau MFH: Kiliç, Ahmet	
Aufteilung nach Bezeichnung und Funktion		Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten und auf 2 Nachkommastellen gerundet!	
ZEICHNUNG:	TECHNISCHE DATEN	DATUM/ZEIT: 08.05.20	
UG	WHG 1	ERSTELLER: WEL	
Bezeichnung Funktion	Abmessung		
ABST.	1.965*1.710		3.3802 m ²
		Summe GF:	3.36 - 3.0 % 0.10
BAD	2.010*1.965		3.9496 m ²
		Summe GF:	3.95 - 3.0 % 0.12
DIELE	2.010*1.680		3.3866 m ²
		Summe GF:	3.34 - 3.0 % 0.10
KOCHEN	1.600*2.220		3.5520 m ²
		Summe GF:	3.55 - 3.0 % 0.11
SCHLAFEN	3.950*3.830		15.1285 m ²
		Summe GF:	15.13 - 3.0 % 0.45
TERRASSE	0.333*(3.000*5.000)		4.9950 m ²
		Summe GF:	5.00 - 0.0 %
WIFA	1.680*1.710		2.8738 m ²
		Summe GF:	2.84 - 3.0 % 0.09
WOHNEN/ESSEN	2.335*4.950		11.5583 m ²
	0.420*1.075		0.4515 m ²
	1.495*6.130		9.1643 m ²
		Summe GF:	21.17 - 3.0 % 0.64
		WOHNFLÄCHE:	

Exposé - Grundrisse

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BW-2024-005109324 **3**



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 44,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2020	31.12.2022	Erdgas E	1,10	59833	27660	32173	1,05

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
 Holzgeroch Software AG, HS Vertriebsklasse 4.4.4

Exposé - Anhänge

1. Mehr Infos & unser Konzept



Mit 0 € Eigenkapital ins

IMMOBILIEN- INVESTMENT

Dein sicherer, transparenter Einstieg
in den Vermögensaufbau.

DEIN VERMÖGEN. DEIN PLAN.

- ✓ Viele möchten investieren – scheitern aber am Eigenkapital oder an Unsicherheit.
- ✓ Dein Partner - von der 1. Kalkulation bis nach dem Notartermin
- ✓ Schritt für Schritt Vermögen aufbauen



WARUM WIR?



**Vollfinanzierung
möglich**



**Persönliche Begleitung,
auch nach dem Kauf**



**Bankengeprüfte
Kalkulation, die du
verstehst**

FÜR MEHR INFO:

[hier klicken und informieren](#)