Schwäbisch Gmünd

# Townhouse in a prime location with 432 m² of rentable space!

*Property ID: 22403083-H*



PURCHASE PRICE: 1.449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 172 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 202 m²

Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 22403083-H |
| Living Space | ca. 172 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 8 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1894 |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 1.449.000 EUR |
| Provision | Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 1995 |
| Condition of property | Modernised |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 260 m² |
| Commercial space | ca. 260 m² |
| Rentable space | ca. 432 m² |

Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

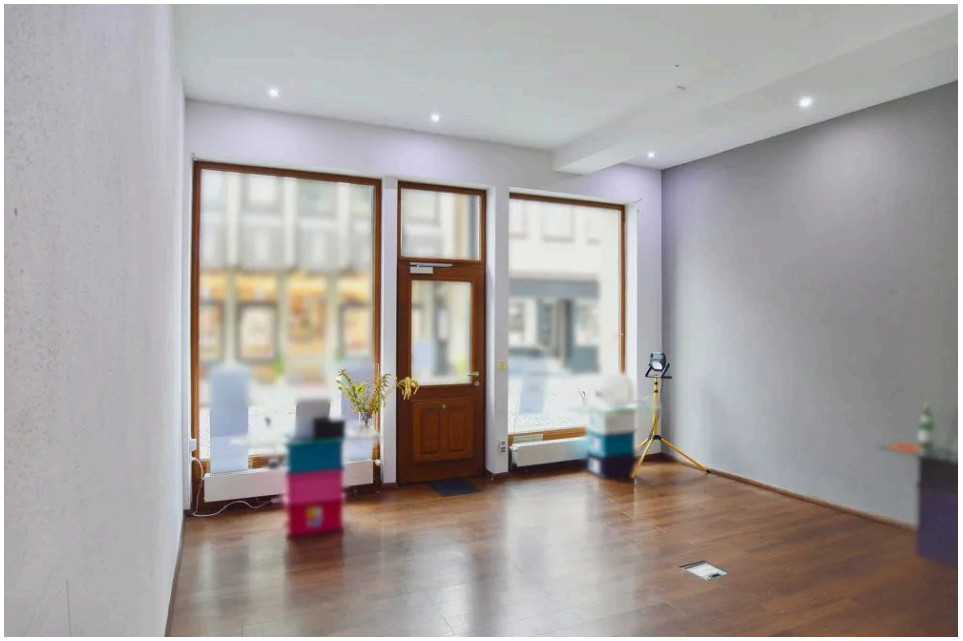
# Energy Data

| | | | |
|---|---|---|---|
| Type of heating | Single-storey heating system | Energy Certificate | Legally not required |
| Power Source | Gas | | |

Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

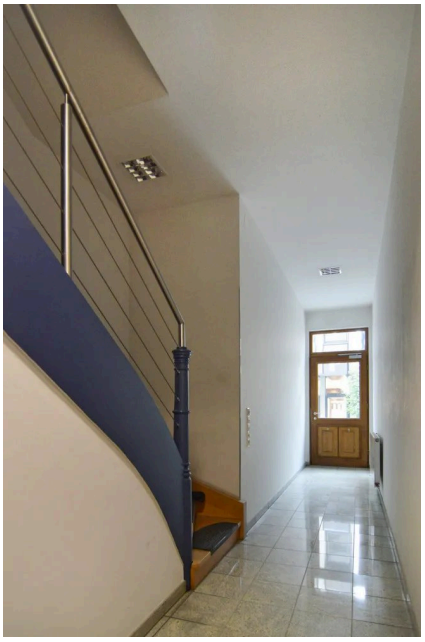
# The property





Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

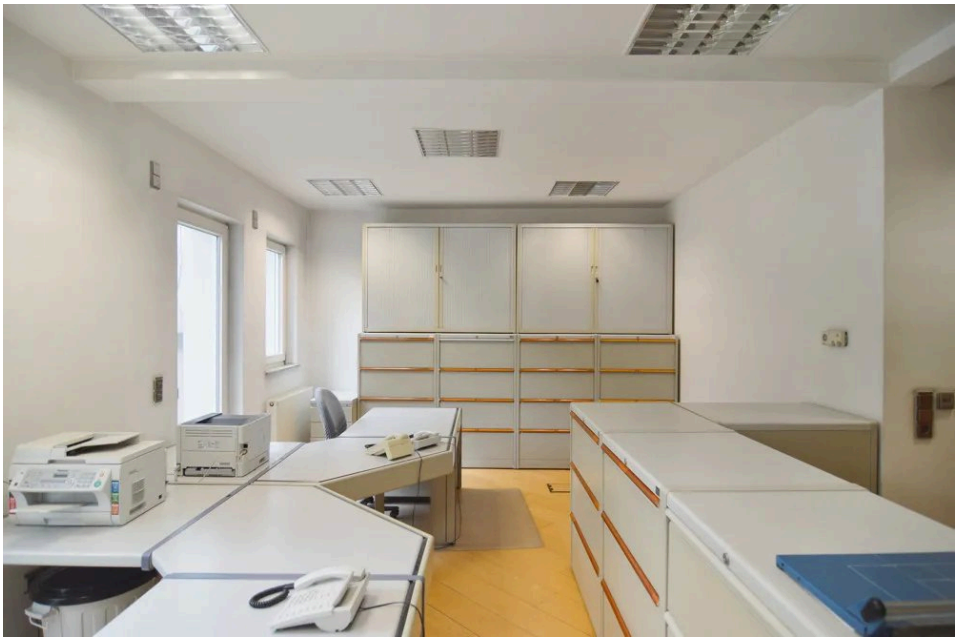
# The property

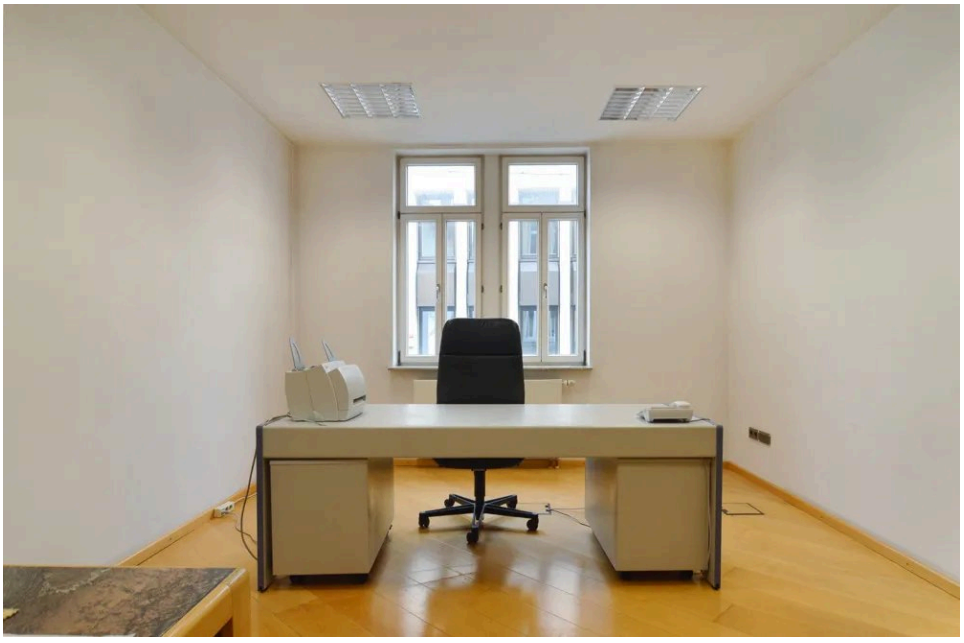




Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

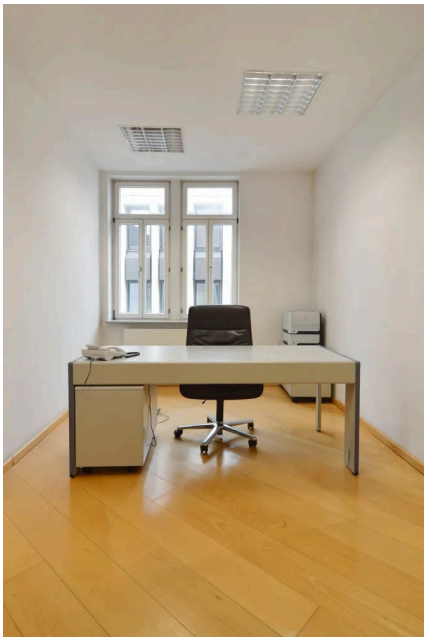
# The property





Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

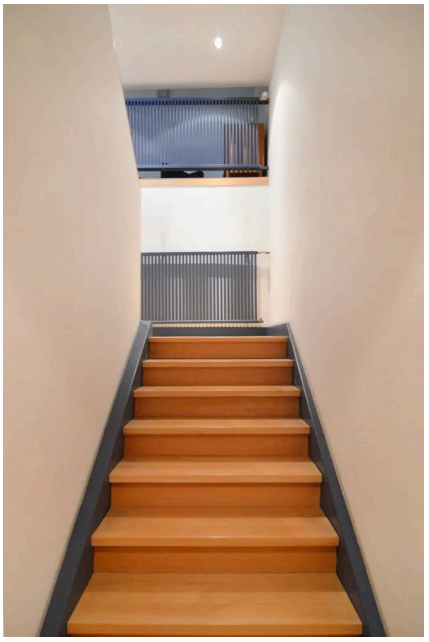
# The property





Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

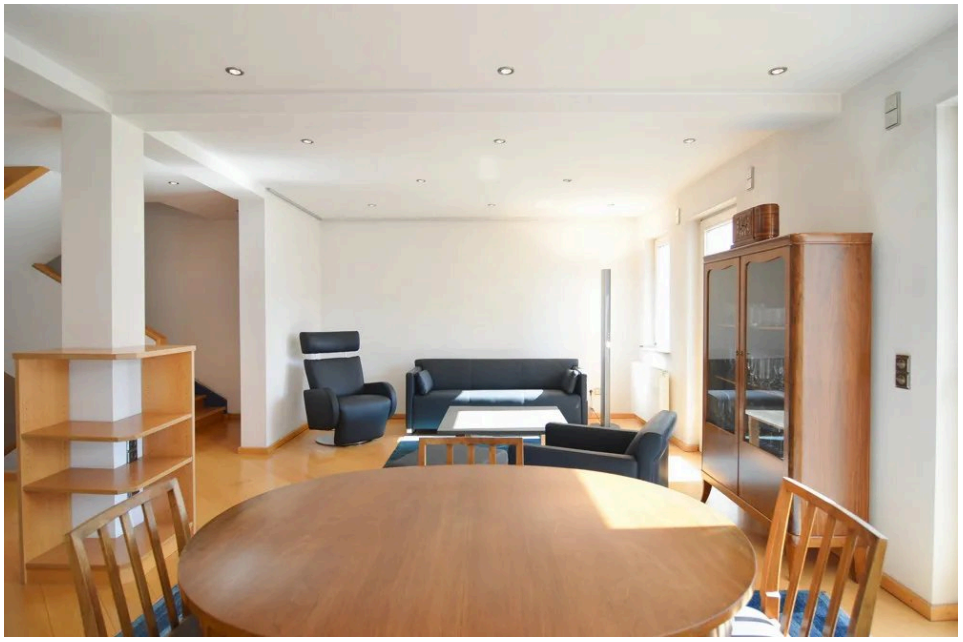
# The property





Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

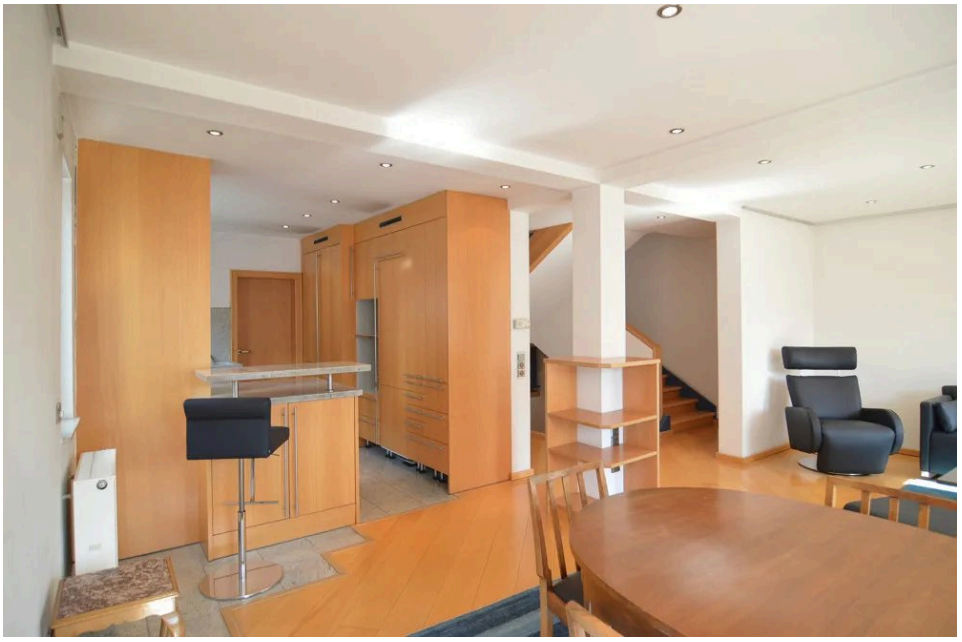
# The property

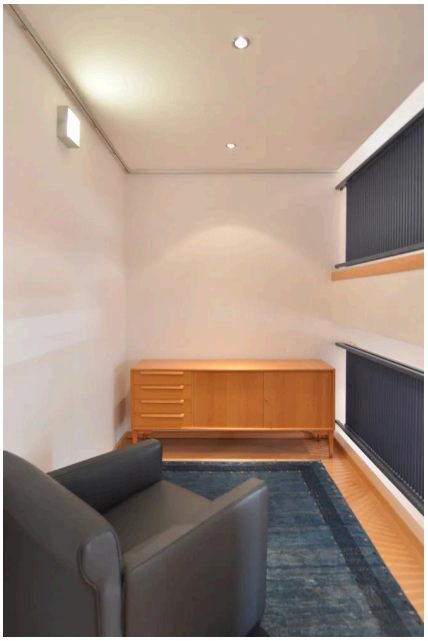




Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

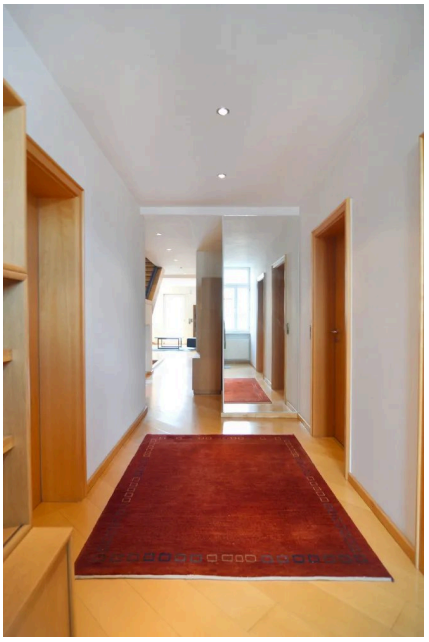
# The property

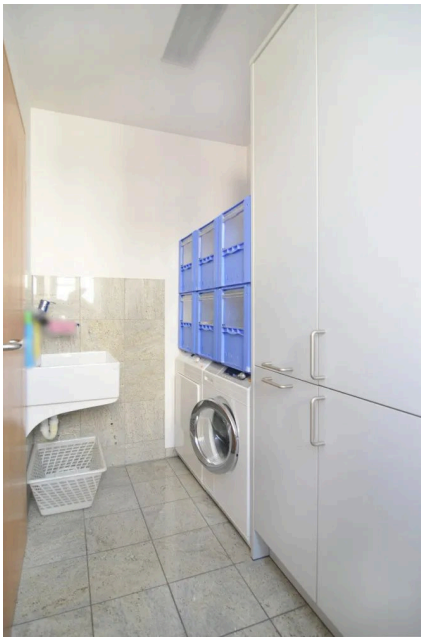




Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

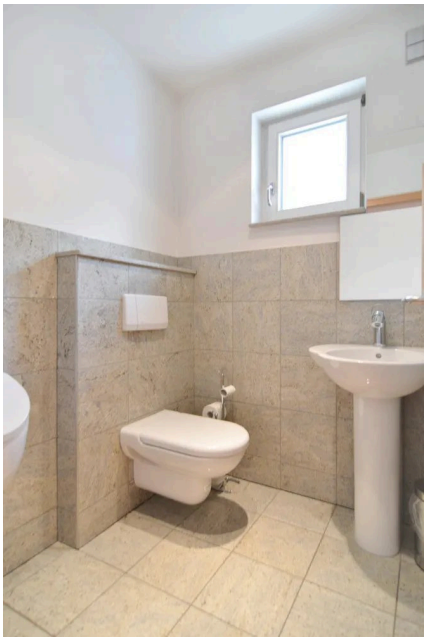
# The property

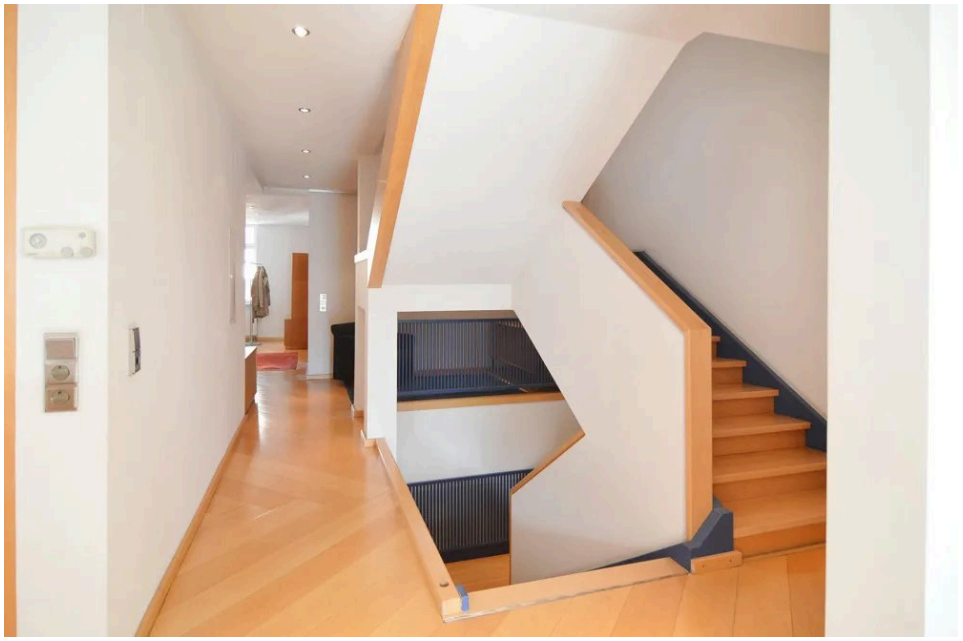




Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

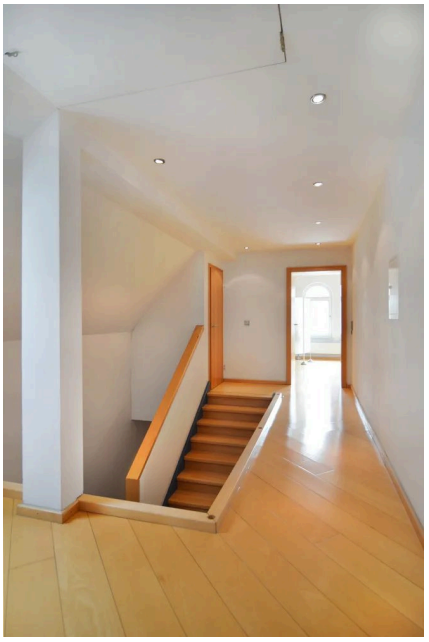
# The property





Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

# The property





Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

# The property





Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

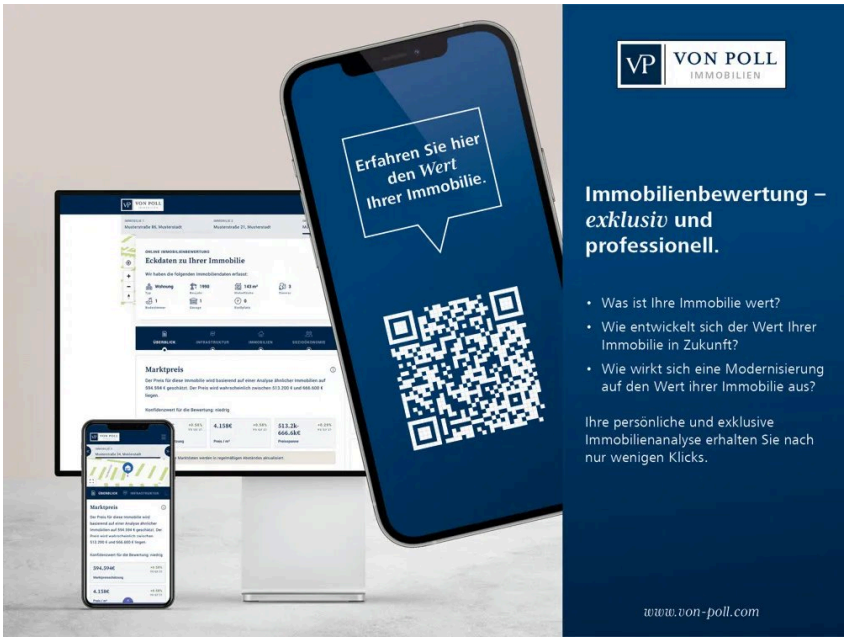
# The property





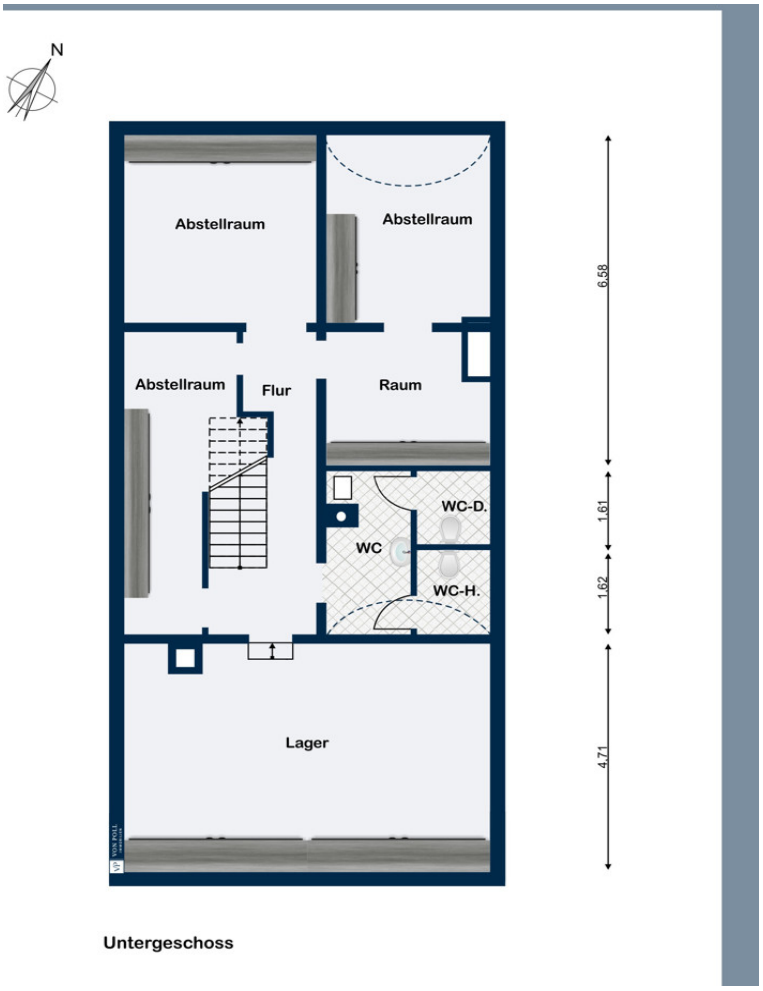
Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

# The property

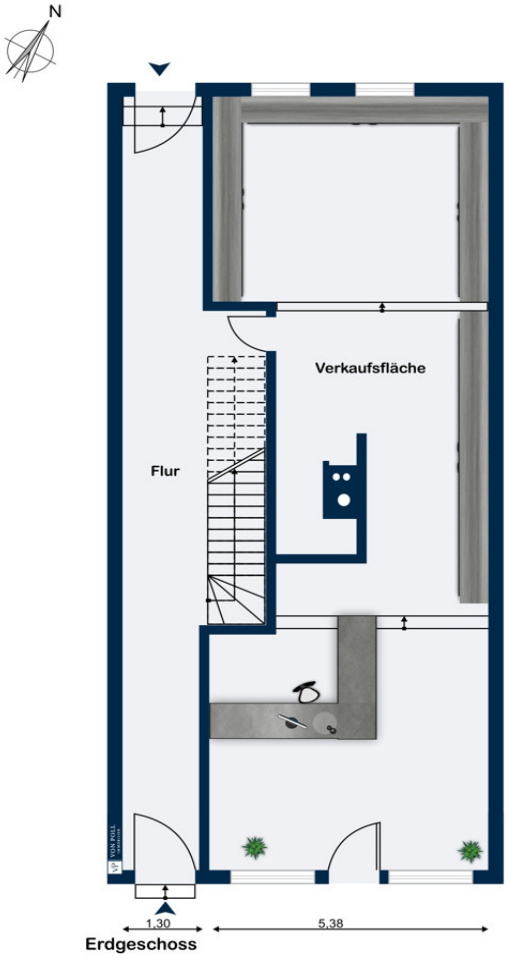


Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

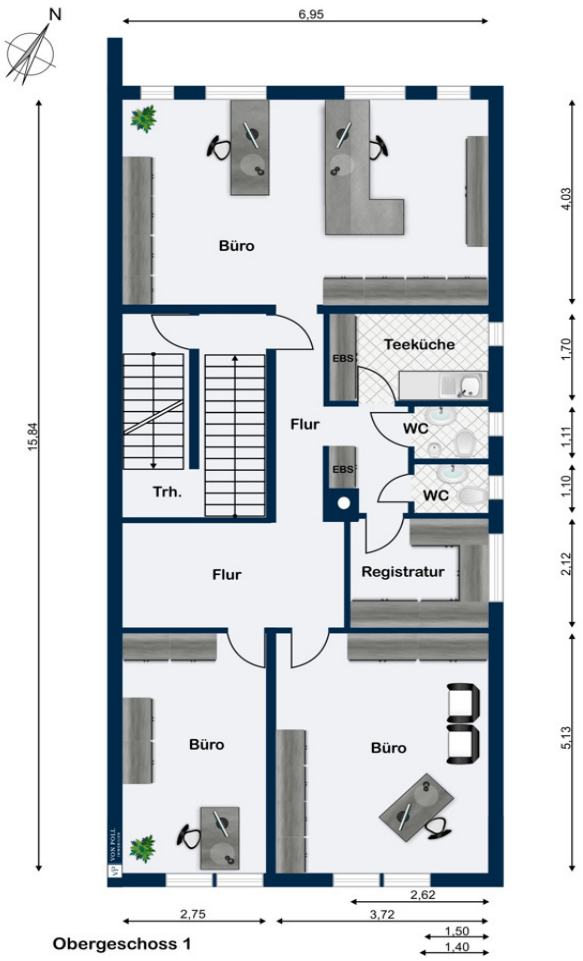
# Floor plans



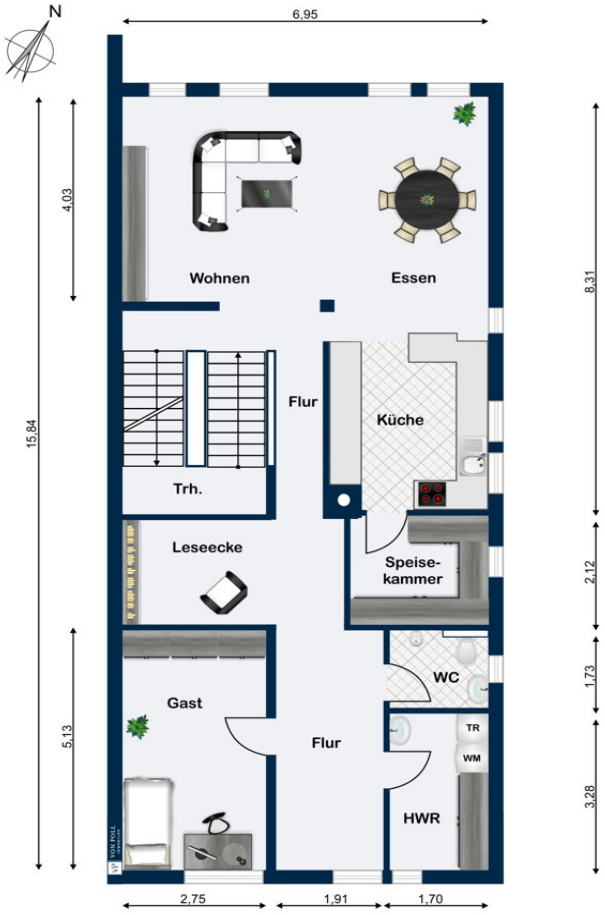

Untergeschoss



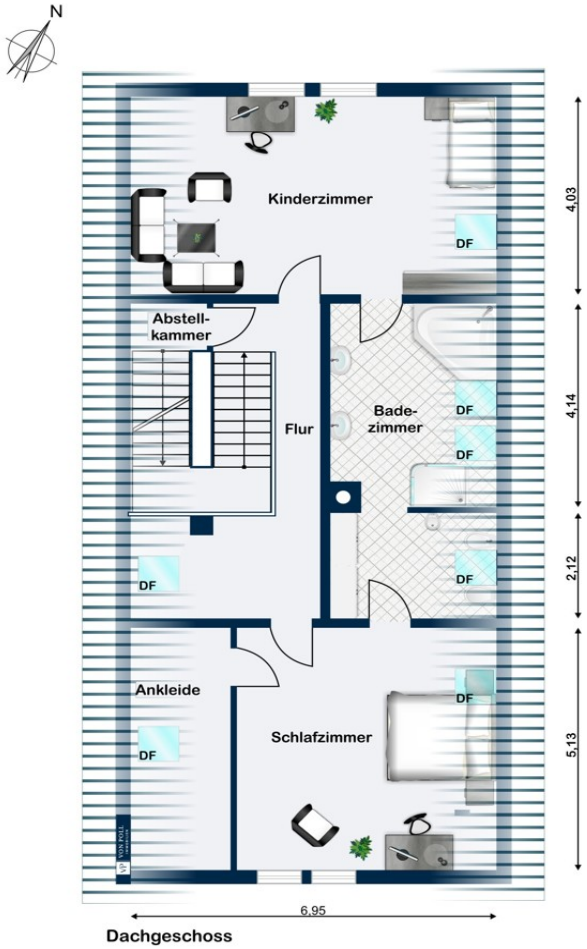

Erdgeschoss




Obergeschoss 1




Obergeschoss 2




Dachgeschoss

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

# A first impression

Are you looking for an upscale, approximately 172 m² maisonette apartment in a prime downtown location in Schwäbisch Gmünd, and would you also like to become the owner of a townhouse with approximately 260 m² of retail, storage, and office space for personal use or rental? We are exclusively presenting this residential and commercial building, originally constructed in 1894, which underwent comprehensive renovation and modernization in 1995. Its beautifully reconstructed facade facing the pedestrian zone is a listed historical monument, and the interior boasts very tasteful finishes. The entire ground floor, with its large, high shop windows and impressive entrance area, features burglar-resistant glazing of resistance class EH3, the highest class against forced entry and guaranteeing tenants a high level of security. The bright shop on the ground floor offers an open sales area of approximately 69 m² and, thanks to its high ceiling, provides an inviting atmosphere. The shop's staff rooms and storage areas are located in the basement, encompassing approximately 86 m². There is also the option to install a kitchen there. The first floor currently comprises an open-plan office with a reception area and two workstations, a waiting area in the hallway leading to two further offices, a bulthaup kitchenette, separate men's and women's restrooms, a server room, and a filing room. This approximately 87 m² floor could easily be converted into a self-contained apartment. A private staircase leads to the upscale maisonette apartment on the second floor. This level boasts approximately 91 m² of living space, featuring a bright living and dining area and a high-quality, open-plan bulthaup fitted kitchen (excluding appliances), which is included in the purchase price! Adjacent to the kitchen is a pantry for storing provisions. The hallway leads past a reading nook to a guest room or office, a utility room, and a restroom. On the second level of this maisonette apartment, you'll find two large rooms, a dressing room, and a storage room, totaling approximately 81 square meters. The bright bathroom, featuring two sinks, a walk-in shower, and a bathtub, is directly adjacent to the WC, which also includes a urinal and a bidet. A pull-down ladder in the attic hatch in the hallway leads to the finished attic, which extends across the entire house and offers additional storage space. Behind the house is a garden, currently overgrown, which could be revitalized to create the unique experience of enjoying a glass of wine amidst the greenery in the heart of Schwäbisch Gmünd. Directly in front of the house, facing the pedestrian zone, are two advertising signposts and a flagpole, approved by the city administration, providing commercial tenants with excellent opportunities for effective outdoor advertising, both in the shop and on the first floor. This exceptional residential and commercial building, completely renovated and modernized in 1995, is located in a prime downtown location in Schwäbisch Gmünd. Here you have the opportunity to acquire an investment property with a total living and usable area of approximately 432 m² at a price of only €3,352 per square meter. The current owner also owns four underground parking spaces near the property, one or more of which you can optionally purchase – a true rarity in the heart of the city! * Please note that we can

only process inquiries with complete contact information (first name, last name, current address, telephone number, and email address). Thank you! *

Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

# Details of amenities

Besonderheiten der Immobilie:
+ Wohn- und Geschäftshaus Baujahr 1894
+ direkte 1A-Innenstadtlage in der Fußgängerzone von Schwäbisch Gmünd
+ umfassende Kernsanierung und Modernisierung im Jahre 1995
+ denkmalgeschützte rekonstruierte Fassade
+ einbruchshemmende EH3-Verglasung im gesamten Erdgeschoss
+ beide Haustüren mit Mehrfachverriegelungen
+ helles Ladengeschäft mit ca. 69 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss
+ Sozialräume und Lagerflächen des Ladengeschäfts im Untergeschoss auf ca. 86 m²
+ Küchenanschlüsse im Untergeschoss vorhanden
+ drei Büros mit vier Arbeitsplätze im 1. Obergeschoss auf ca. 87 m²
+ 1. Obergeschoss kann zur abgeschlossenen Wohneinheit umgebaut werden
+ gehobene ca. 172 m² große Maisonette-Wohnung im 2. Ober-, und Dachgeschoss
+ hochwertige, offene Einbauküche (ohne Elektrogeräte) der Marke bulthaup
+ ausgebauter Dachboden mit zusätzlichem Stauraum
+ Gartennutzung möglich
+ genehmigte Werbeanlagen für gewerbliche Mieter vorhanden
+ insgesamt ca. 432 m² Wohn- und Nutzfläche für nur 3.352,- Euro pro Quadratmeter
+ optional ein bis vier Tiefgaragen-Stellplätze erwerbbar

Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

# All about the location

Dieses außergewöhnliche Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in der marktplatznahen Fußgängerzone und somit in direkter 1A-Innenstadtlage von Schwäbisch Gmünd.

Aufgrund der Lage der Immobilie erreichen Sie hier zu Fuß alle relevanten Geschäfte und Behörden der Stadt. Unzählige Einzelhändler und Gastronomen laden Sie abends zum Flanieren und Genießen in der Innenstadt ein.

Auch industriell hat Schwäbisch Gmünd so einiges zu bieten. Der Gewerbepark Gügling stellt das größte zusammenhängende Gewerbegebiet Ostwürttembergs dar. Heute dominieren Automobilzulieferung, Designbüros und Schmuckhandwerk die Wirtschaft der Stadt. Schwäbisch Gmünd hat die höchste Dichte an Designern in Europa und schmückt sich mit dem Titel Gold- und Silberstadt.

Die Kreis- und Hochschulstadt Schwäbisch Gmünd mit über 60.000 Einwohnern, der Bevölkerungsgröße nach zweitgrößten Stadt des Ostalbkreises, bietet insgesamt neben einer vollständigen Nahversorgung und einer außerordentlich guten Infrastruktur auch unzählige Einkaufsmöglichkeiten inklusive einem direkten Anschluss an die Bundesstraße 29 sowie gute Bahnverbindungen Richtung Schorndorf/Stuttgart und Aalen/Ellwangen.

Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

# Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 22403083-H - 73525 Schwäbisch Gmünd

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jochen Wischnewski

Hintere Schmiedgasse 23, 73525 Schwäbisch Gmünd
Tel.: +49 7171 - 40 40 42 4
E-Mail: schwaebisch.gmuend@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com