Schwäbisch Gmünd

¡Casa adosada con apartamento dúplex de lujo en una ubicación privilegiada!

Número de propiedad: 22403083



PRECIO DE COMPRA: 1.449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 172 m^2 • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 202 m^2

Número de propiedad: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

De un vistazo

Número de propiedad	22403083
Superficie habitable	ca. 172 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1894

Precio de compra	1.449.000 EUR
Casa plurifamiliar y de rentabilidad	Inmueble para uso residencial y comercial
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	1995
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 260 m²
Superficie comercial	ca. 260 m²
Superficie alquilable	ca. 432 m²

Número de propiedad: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

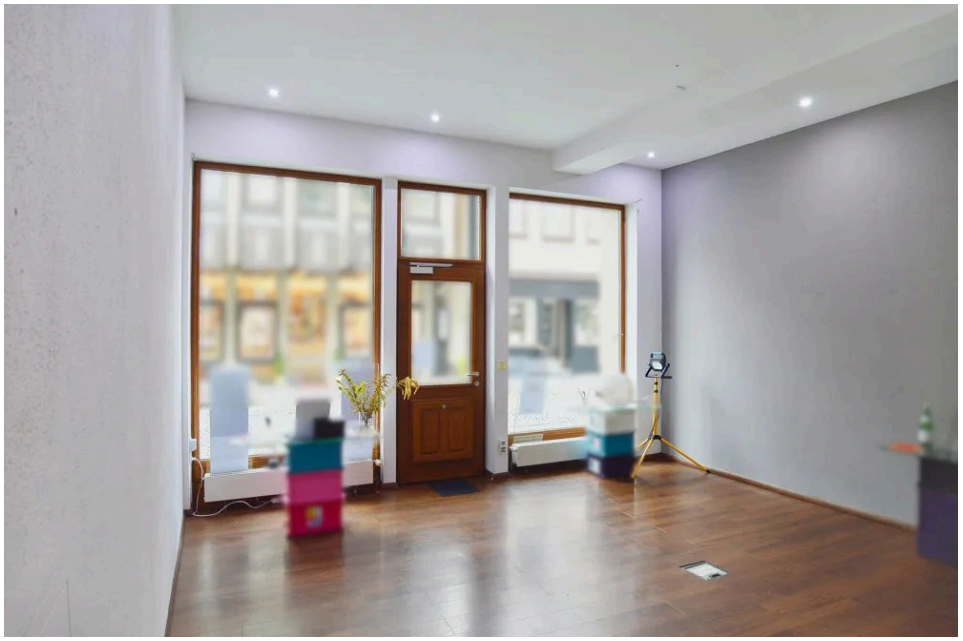
Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Legally not required
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

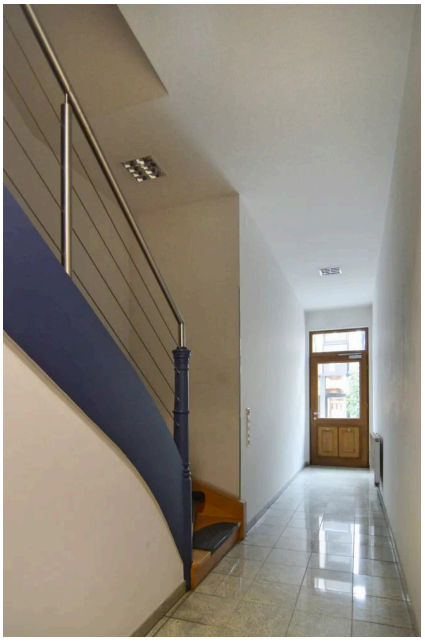
La propiedad





Número de propiedad: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

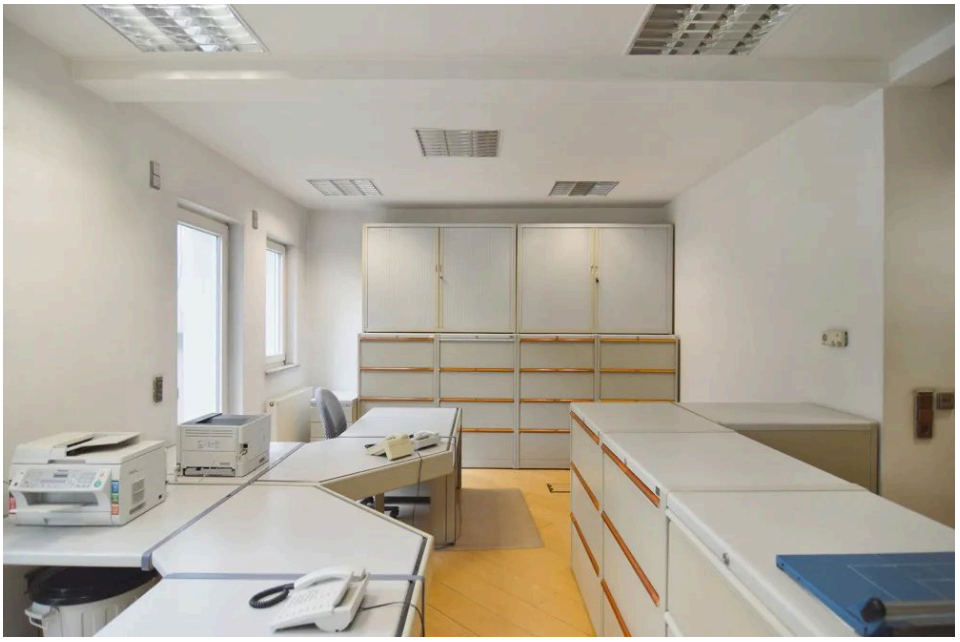
La propiedad

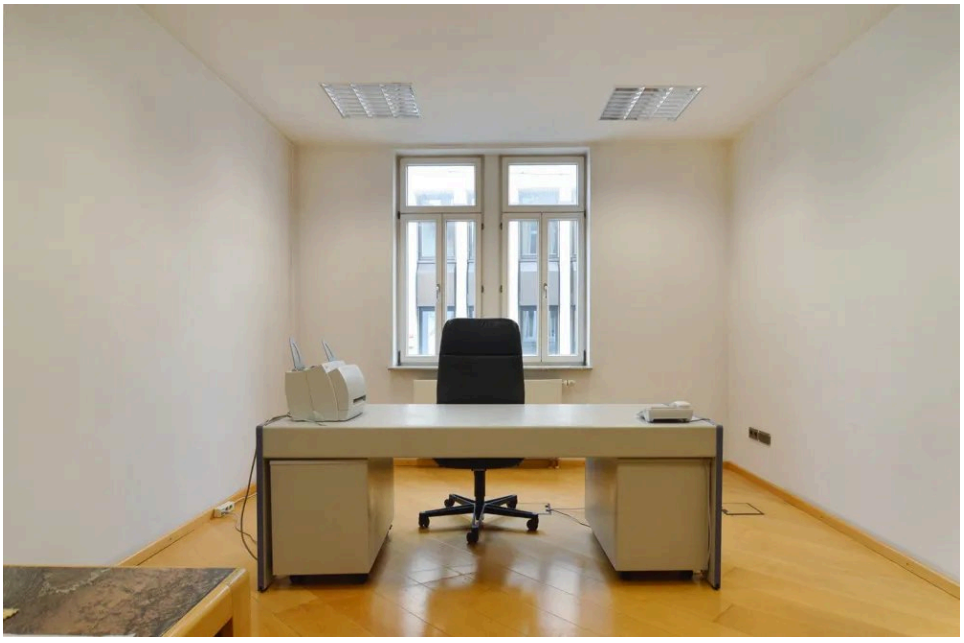




Número de propiedad: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

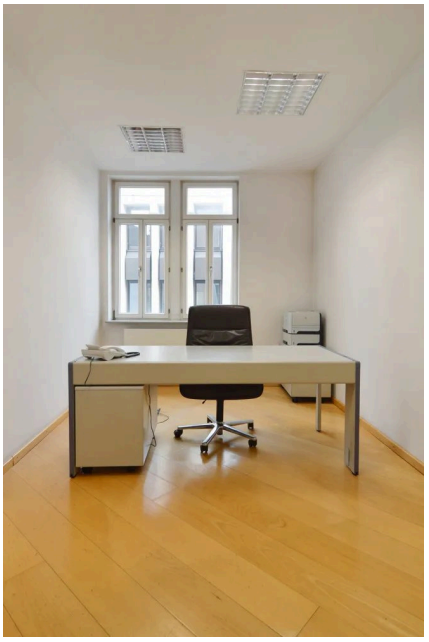
La propiedad





Número de propiedad: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

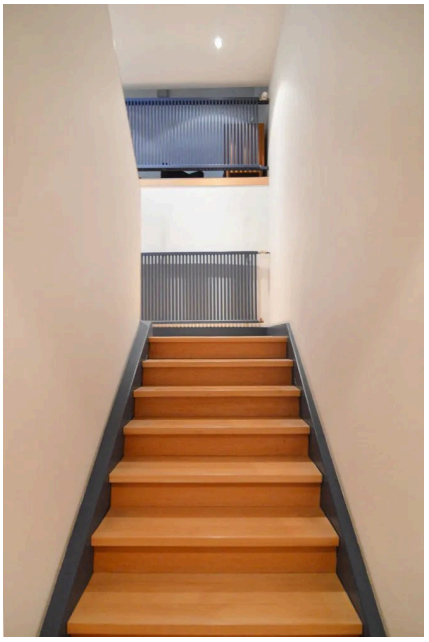
La propiedad





Número de propiedad: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

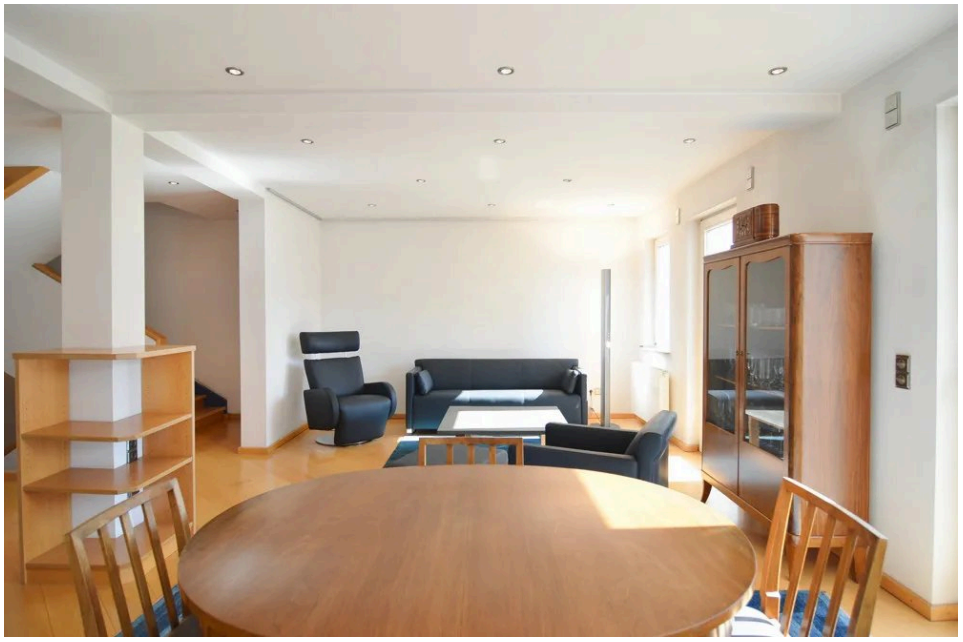
La propiedad





Número de propiedad: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

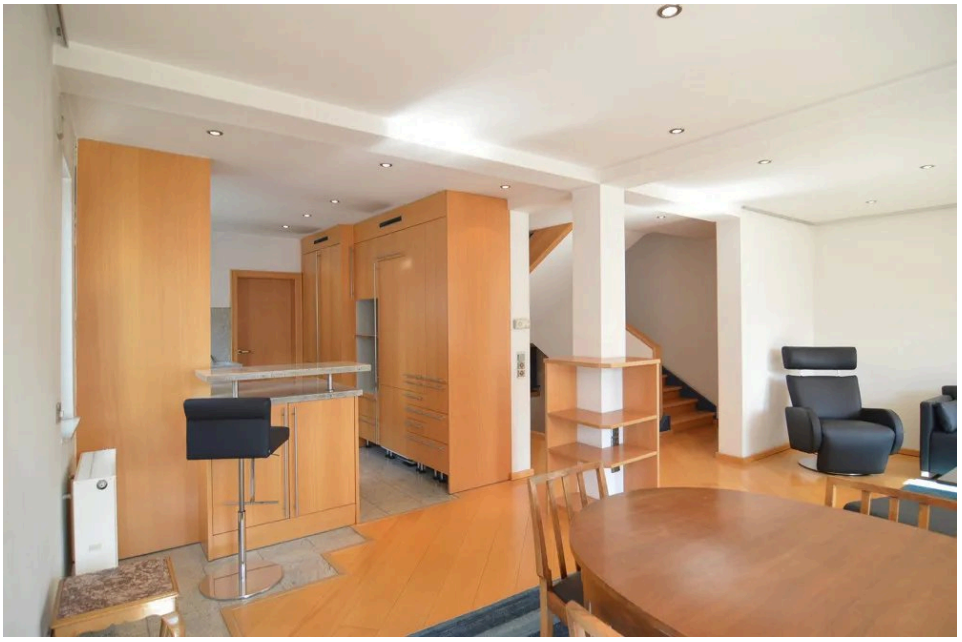
La propiedad

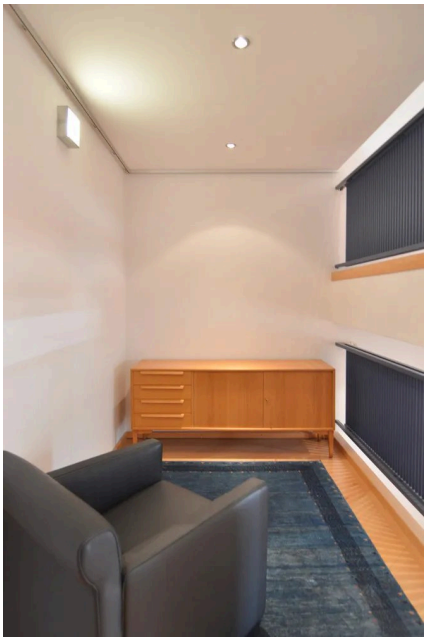




Número de propiedad: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

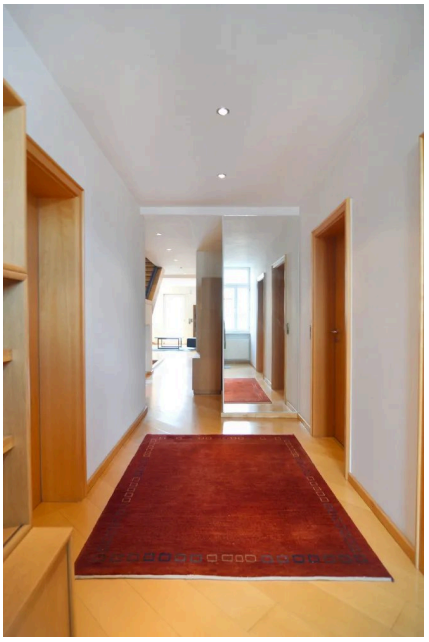
La propiedad

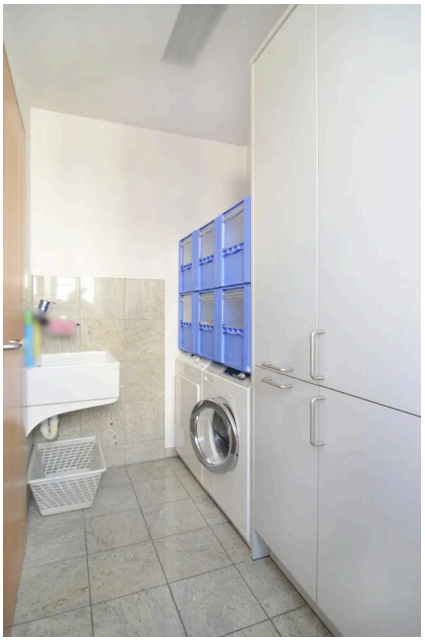




Número de propiedad: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

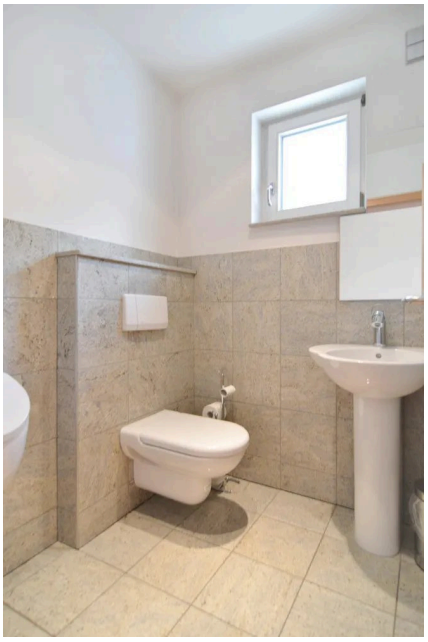
La propiedad

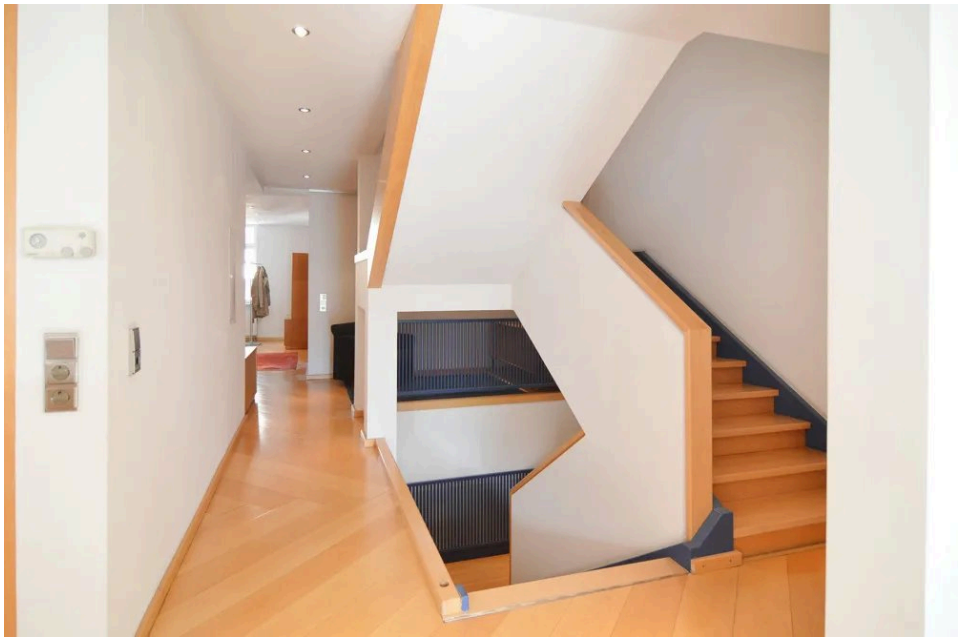




Número de propiedad: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

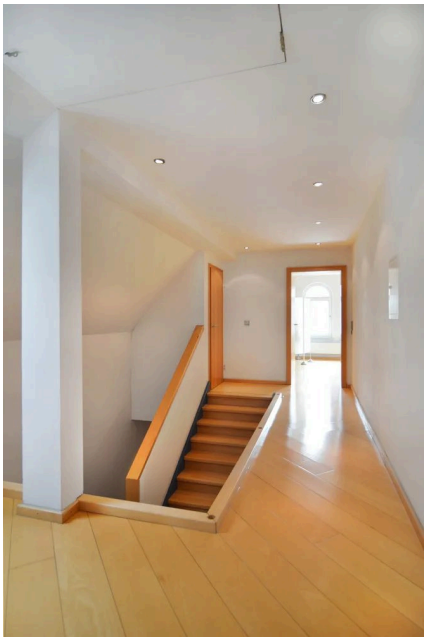
La propiedad





Número de propiedad: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

La propiedad





Número de propiedad: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

La propiedad





Número de propiedad: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

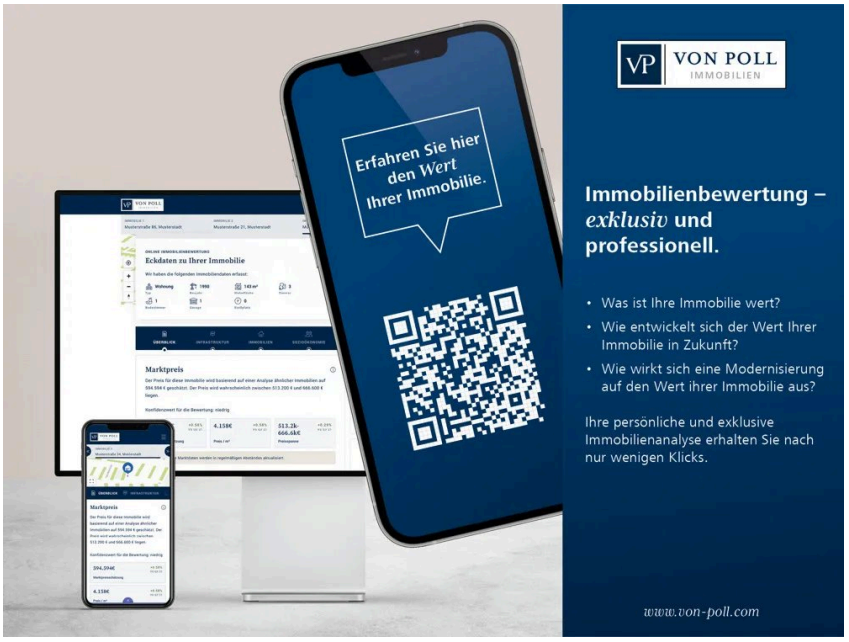
La propiedad





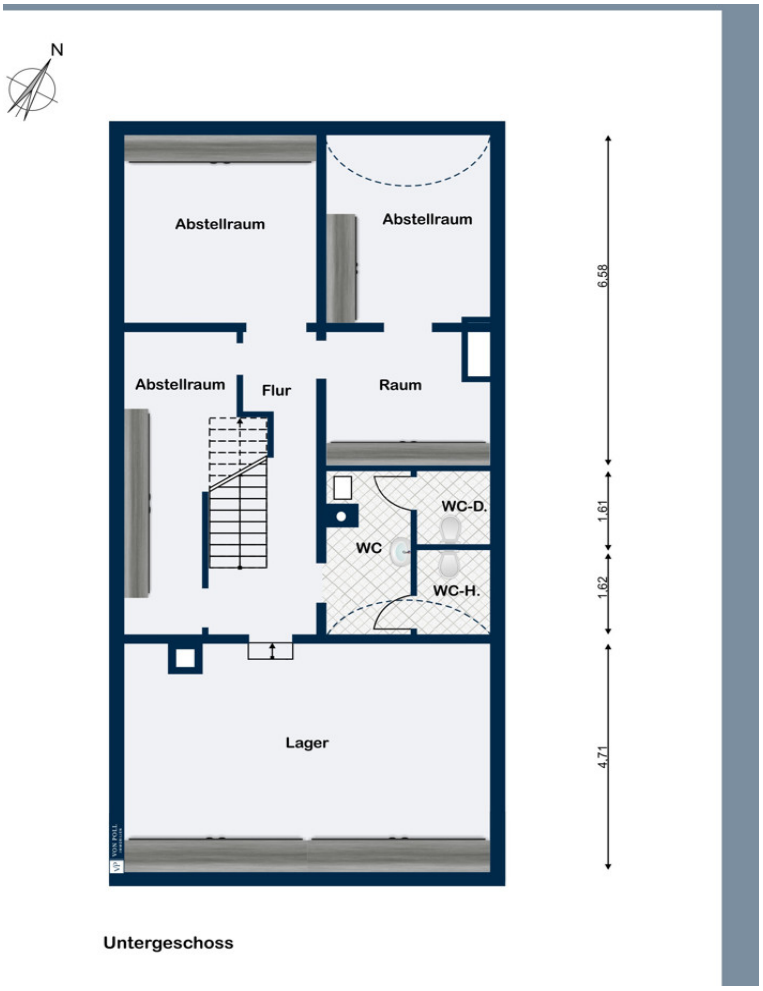
Número de propiedad: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

La propiedad

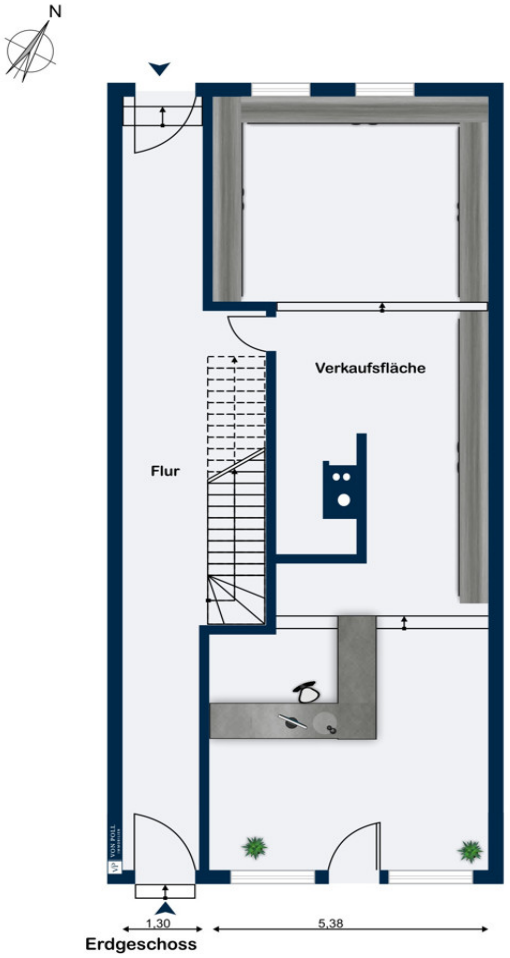


Número de propiedad: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

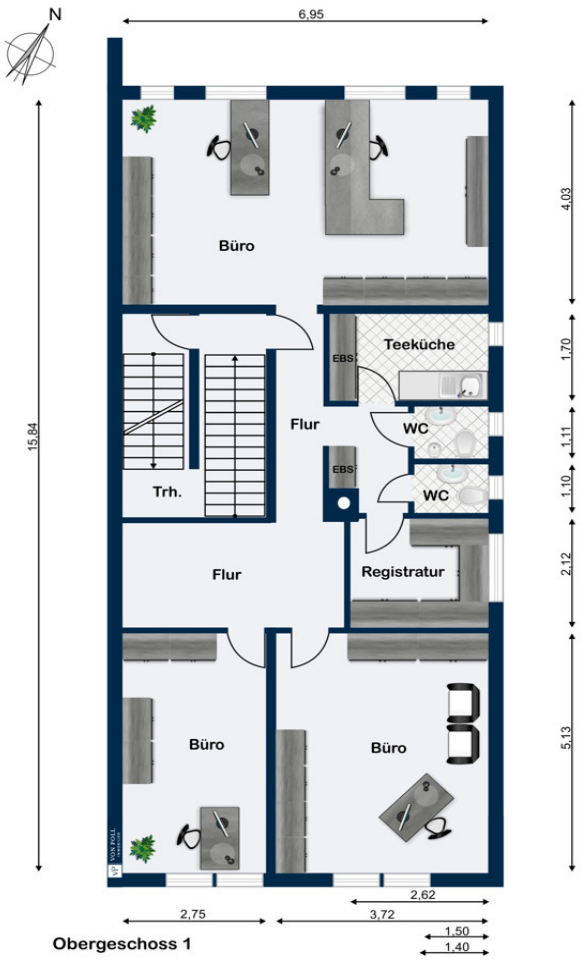
Planos de planta



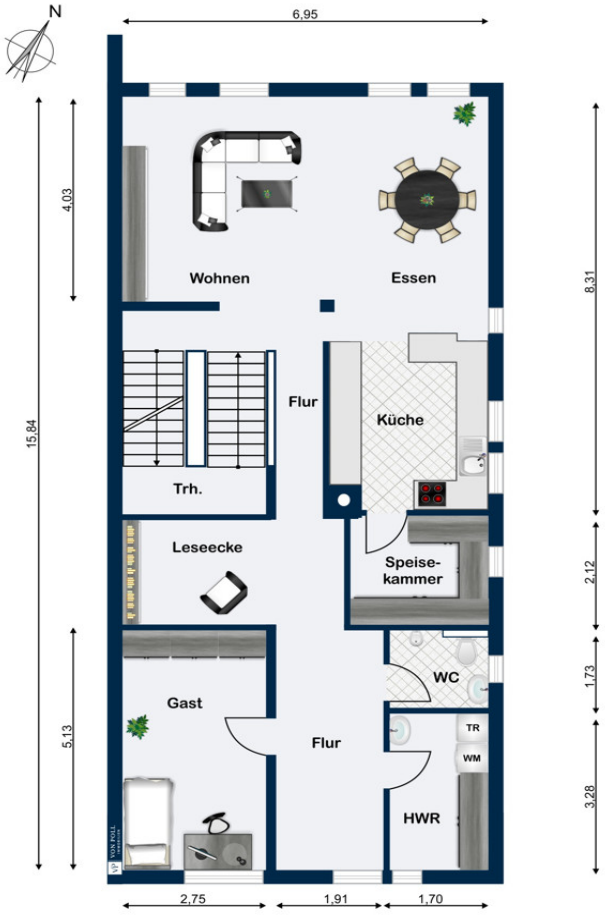
Untergeschoss



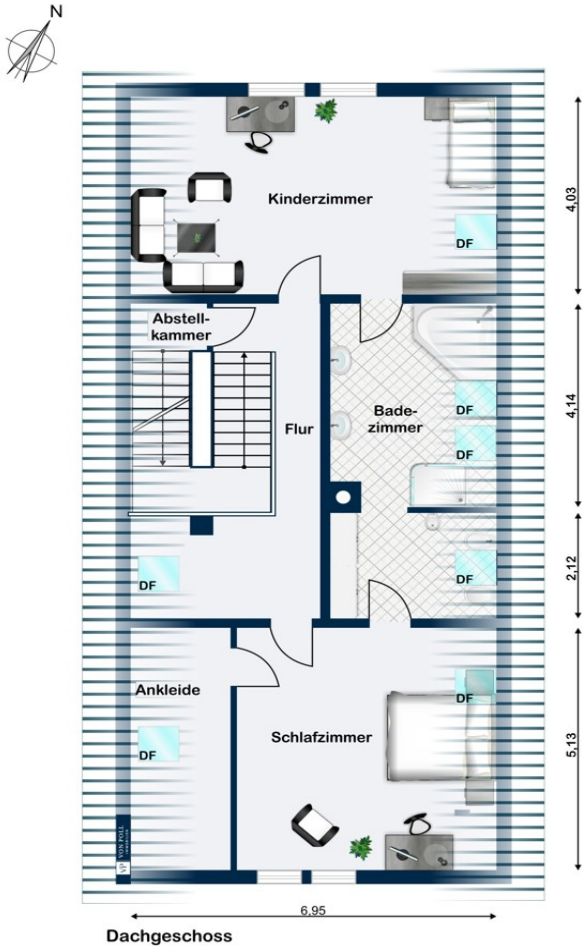
Erdgeschoss



Obergeschoss 1



Obergeschoss 2



Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

Una primera impresión

¿Busca un apartamento dúplex de lujo de aproximadamente 172 m² en una ubicación privilegiada en el centro de Schwäbisch Gmünd y le gustaría adquirir una casa adosada con aproximadamente 260 m² de espacio comercial, de almacenamiento y de oficinas para uso personal o alquiler? Le presentamos en exclusiva este edificio residencial y comercial, construido originalmente en 1894 y sometido a una completa renovación y modernización en 1995. Su fachada, bellamente reconstruida y orientada a la zona peatonal, está catalogada como monumento histórico, y el interior luce acabados de gran calidad. Toda la planta baja, con sus amplios y altos escaparates y su impresionante entrada, cuenta con acristalamiento antirrobo de clase EH3, la más alta protección contra entradas forzadas, que garantiza a los inquilinos un alto nivel de seguridad. El luminoso local comercial de la planta baja ofrece una superficie de venta diáfana de aproximadamente 69 m² y, gracias a sus altos techos, crea un ambiente acogedor. Las salas de personal y el almacén de la tienda se encuentran en el sótano, con una superficie aproximada de 86 m². También existe la opción de instalar una cocina. La primera planta consta actualmente de una oficina diáfana con recepción y dos puestos de trabajo, una sala de espera en el pasillo que da acceso a dos oficinas más, una cocina americana bulthaup, aseos separados para hombres y mujeres, una sala de servidores y un archivo. Esta planta de aproximadamente 87 m² podría convertirse fácilmente en un apartamento independiente. Una escalera privada conduce al lujoso dúplex de la segunda planta. Esta planta cuenta con aproximadamente 91 m² de espacio habitable, con un luminoso salón-comedor y una cocina abierta de alta calidad, equipada con bulthaup (sin electrodomésticos), ¡incluida en el precio de compra! Junto a la cocina hay una despensa para guardar provisiones. El pasillo, pasando por un rincón de lectura, conduce a una habitación de invitados o despacho, un lavadero y un aseo. En la segunda planta de este dúplex, encontrará dos amplias habitaciones, un vestidor y un trastero, con una superficie total de aproximadamente 81 metros cuadrados. El luminoso baño, con dos lavabos, ducha a ras de suelo y bañera, se encuentra junto al inodoro, que también incluye urinario y bidé. Una escalera abatible en la trampilla del ático del pasillo conduce al ático terminado, que se extiende por toda la casa y ofrece espacio de almacenamiento adicional. Detrás de la casa hay un jardín, actualmente descuidado, que podría revitalizarse para crear la experiencia única de disfrutar de una copa de vino en medio de la vegetación en el corazón de Schwäbisch Gmünd. Justo delante de la casa, frente a la zona peatonal, se encuentran dos carteles publicitarios y un asta de bandera, aprobados por la administración municipal, que ofrecen a los inquilinos comerciales excelentes oportunidades para una publicidad exterior eficaz, tanto en la tienda como en la primera planta. Este excepcional edificio residencial y comercial, completamente renovado y modernizado en 1995, se encuentra en una ubicación privilegiada en el centro de Schwäbisch Gmünd. Aquí tiene la oportunidad de adquirir una propiedad de inversión con una superficie habitable y útil de aproximadamente 432 m² a un precio

de tan solo 3352 € por metro cuadrado. El actual propietario también dispone de cuatro plazas de aparcamiento subterráneo cerca de la propiedad, una o más de las cuales puede adquirir opcionalmente: ¡una auténtica rareza en el corazón de la ciudad! * Tenga en cuenta que solo podemos procesar consultas con información de contacto completa (nombre, apellidos, dirección actual, número de teléfono y correo electrónico). ¡Gracias! *

Número de propiedad: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

Otros datos

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.

Número de propiedad: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Jochen Wischnewski

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com