Schwäbisch Gmünd

Casa a schiera con lussuoso appartamento su due livelli in posizione privilegiata!

Codice oggetto: 22403083



PREZZO D'ACQUISTO: 1.449.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 172 m^2 • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 202 m^2

Codice oggetto: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

A colpo d'occhio

Codice oggetto	22403083
Superficie netta	ca. 172 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1894

Prezzo d'acquisto	1.449.000 EUR
Edilizia da rendita fondiaria	Immobile ad uso abitativo e commerciale
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1995
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 260 m²
Superficie commerciale	ca. 260 m²
Superficie affittabile	ca. 432 m²

Codice oggetto: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

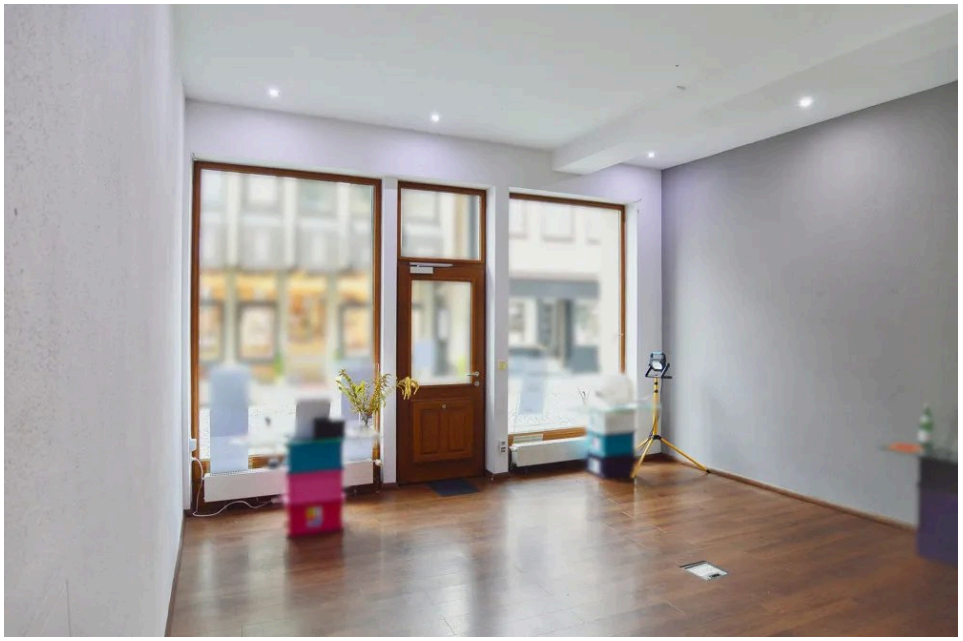
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Gas		

Codice oggetto: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

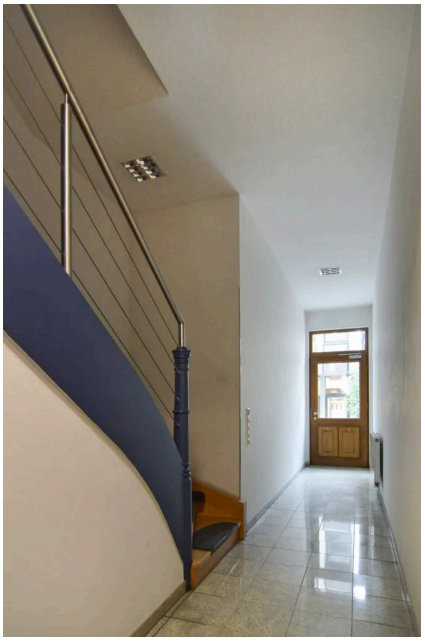
La proprietà





Codice oggetto: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

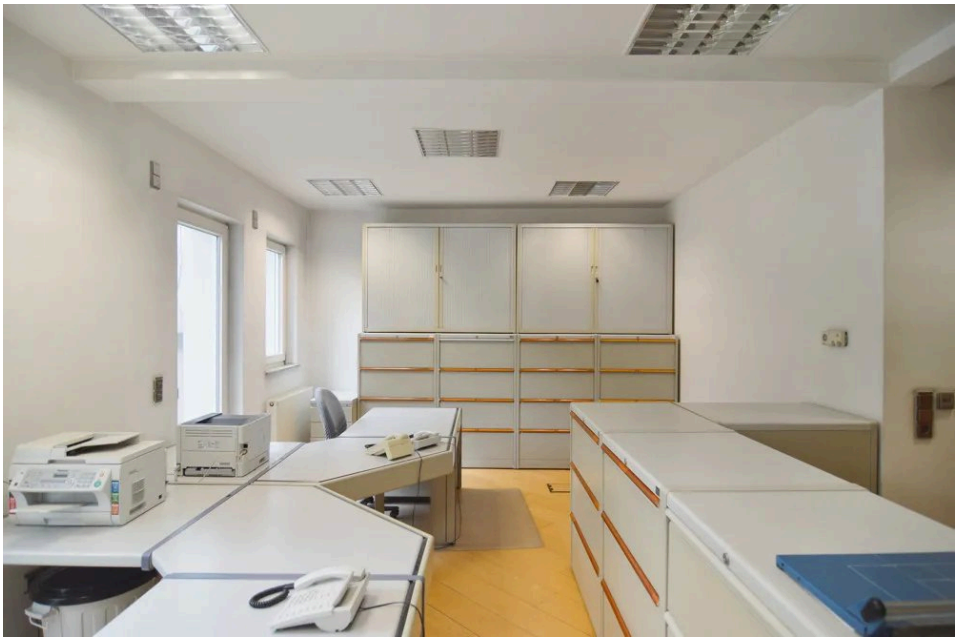
La proprietà

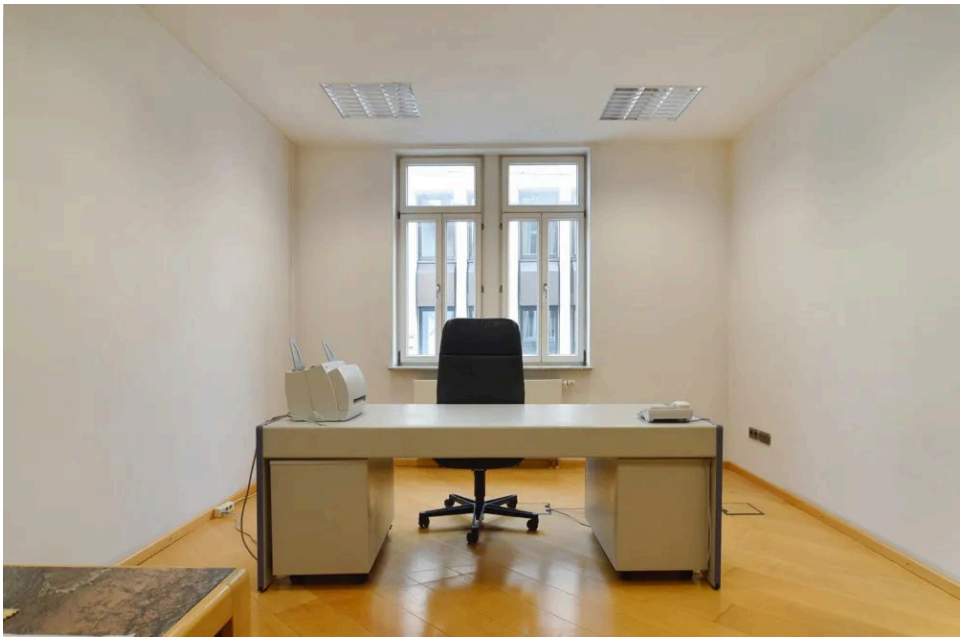




Codice oggetto: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

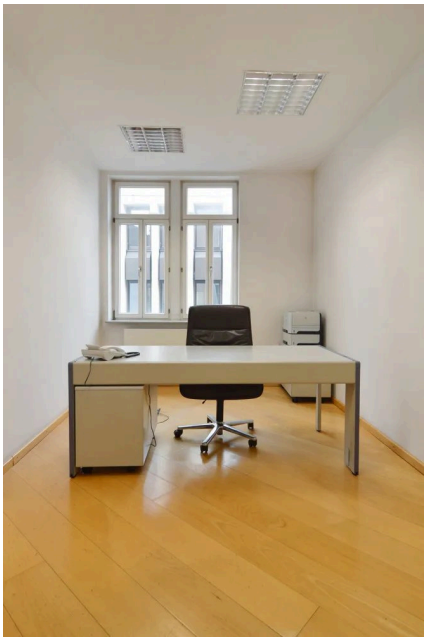
La proprietà





Codice oggetto: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

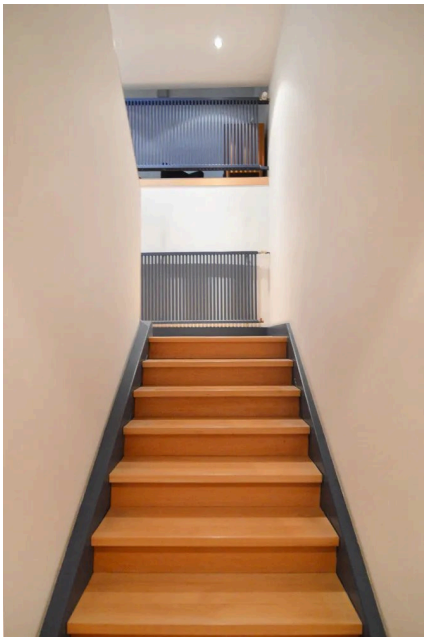
La proprietà





Codice oggetto: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

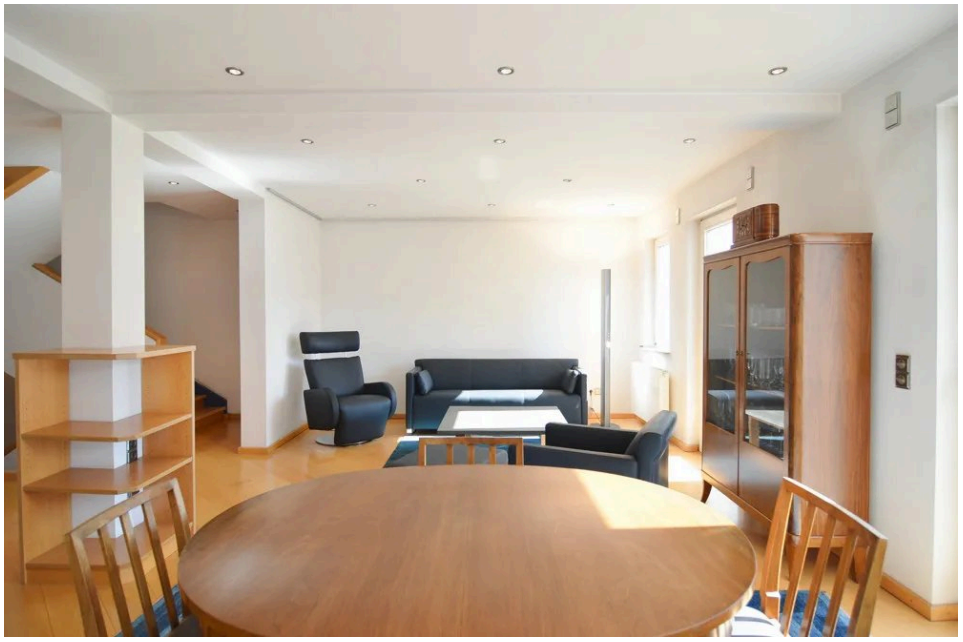
La proprietà





Codice oggetto: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

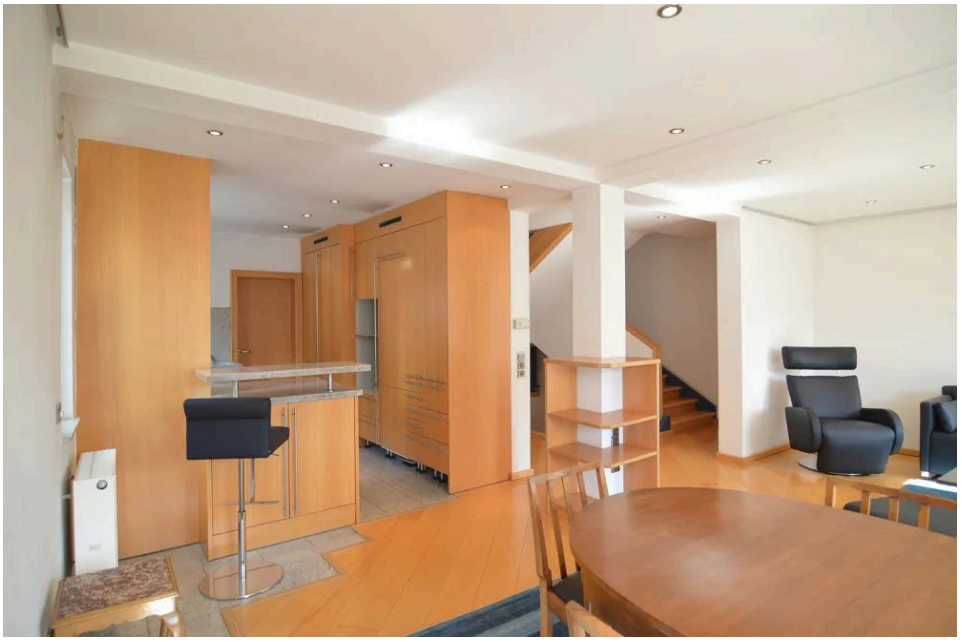
La proprietà

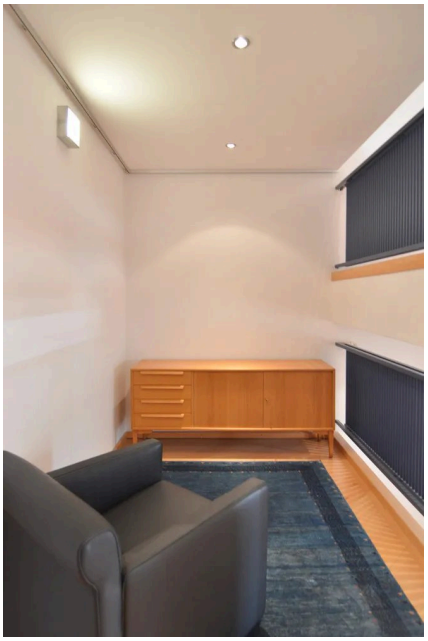




Codice oggetto: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

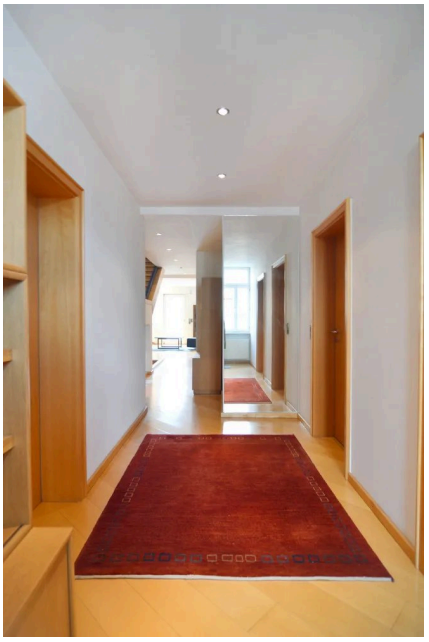
La proprietà

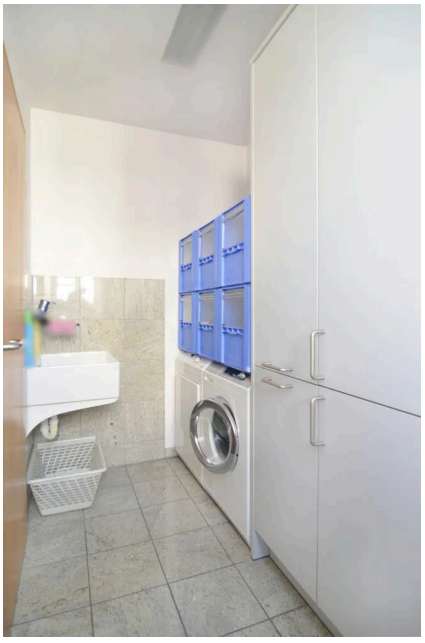




Codice oggetto: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

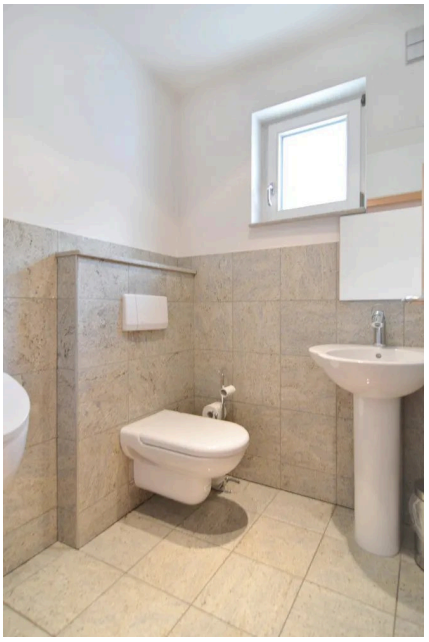
La proprietà

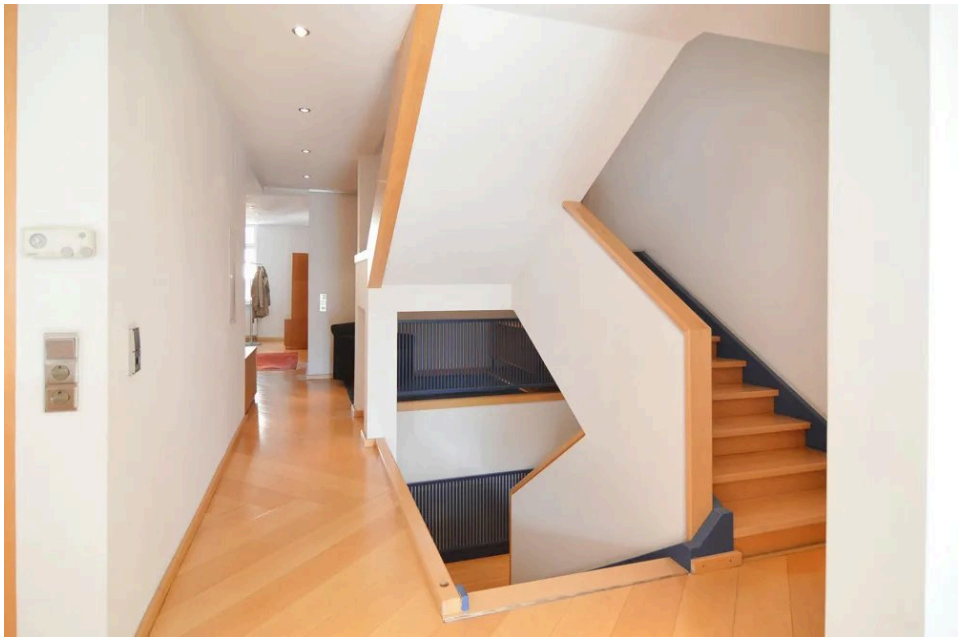




Codice oggetto: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

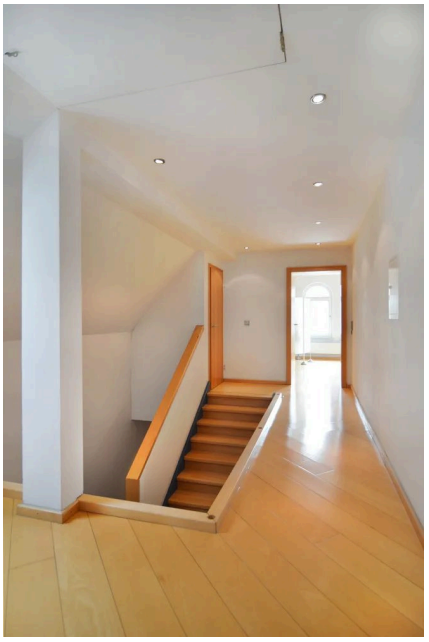
La proprietà





Codice oggetto: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

La proprietà





Codice oggetto: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

La proprietà





Codice oggetto: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

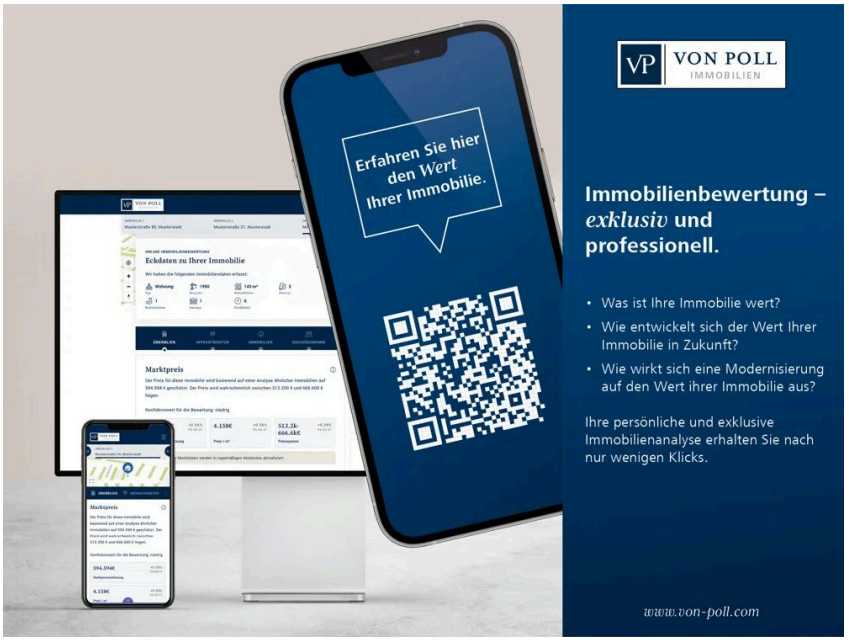
La proprietà





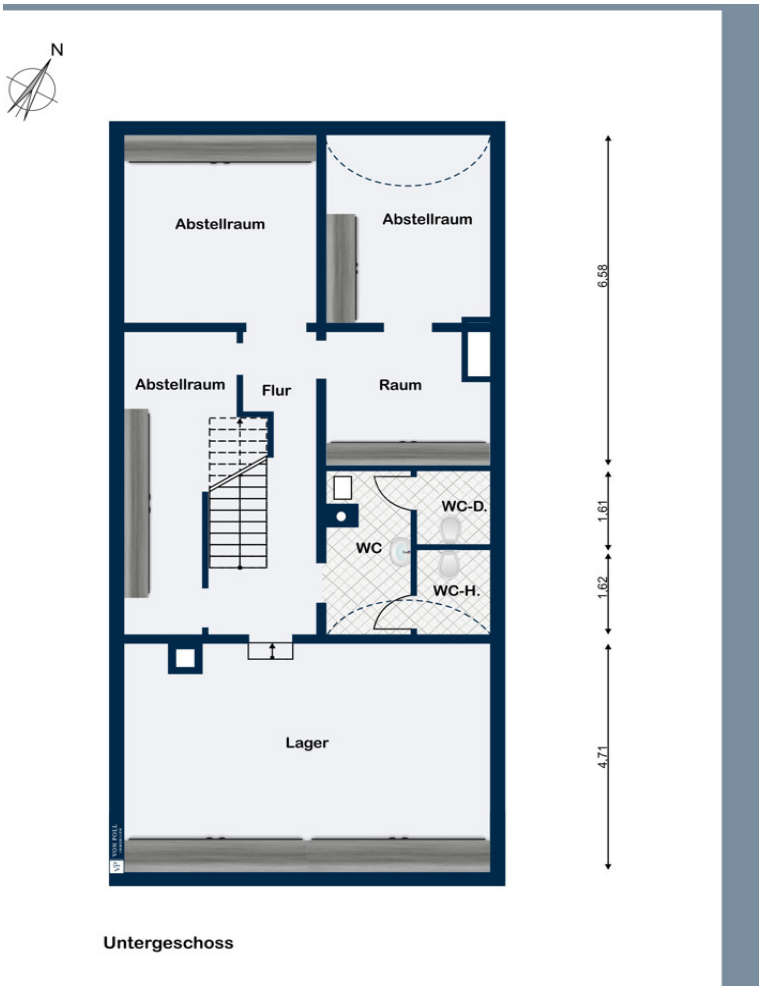
Codice oggetto: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

La proprietà

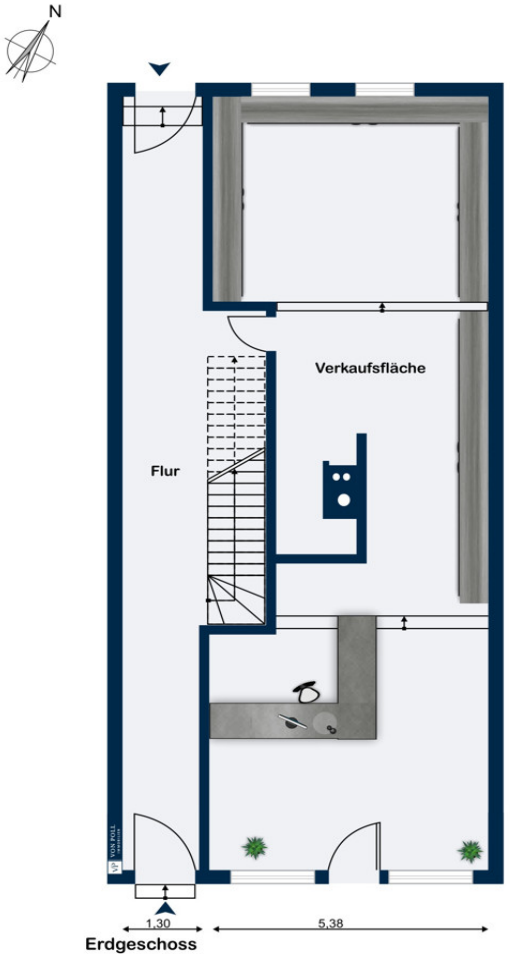


Codice oggetto: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

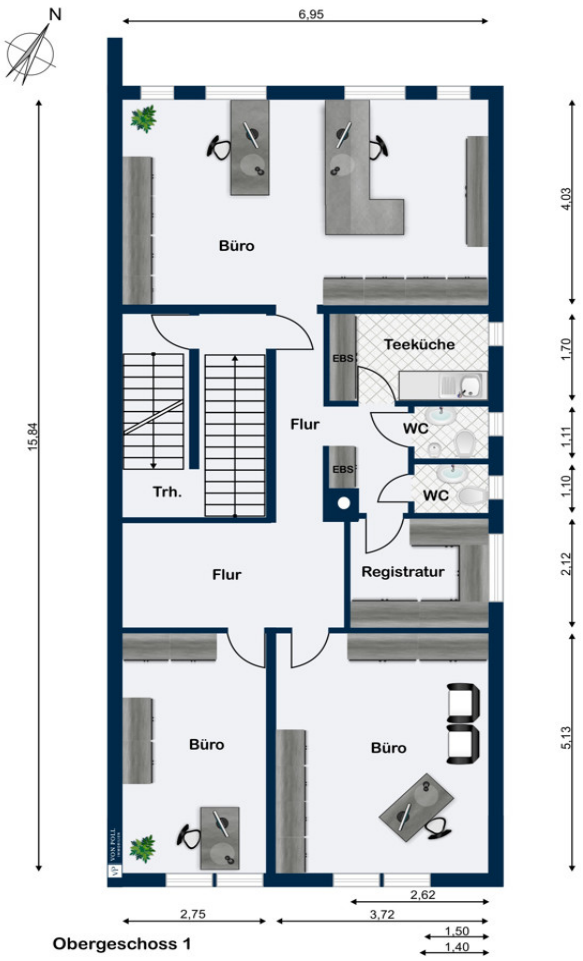
Planimetrie



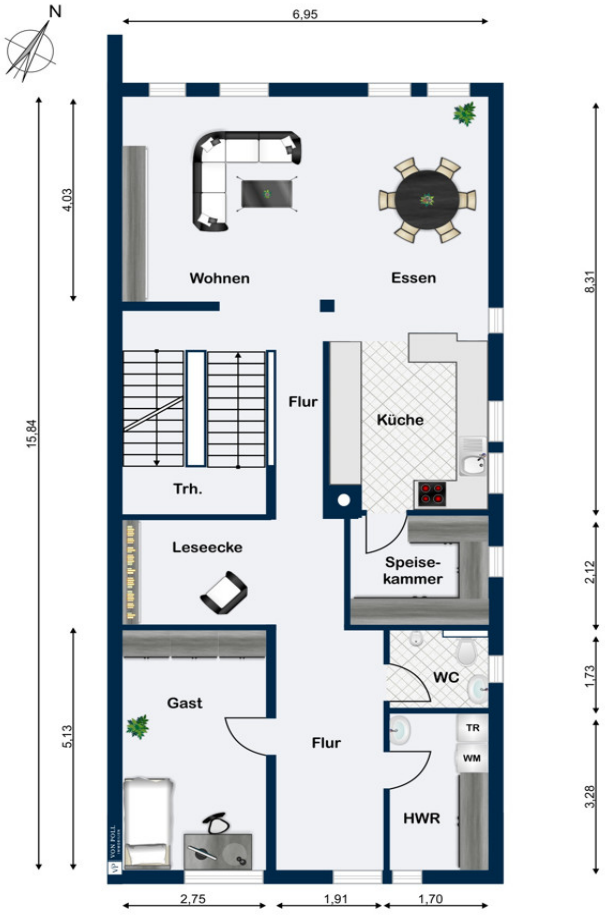
Untergeschoss



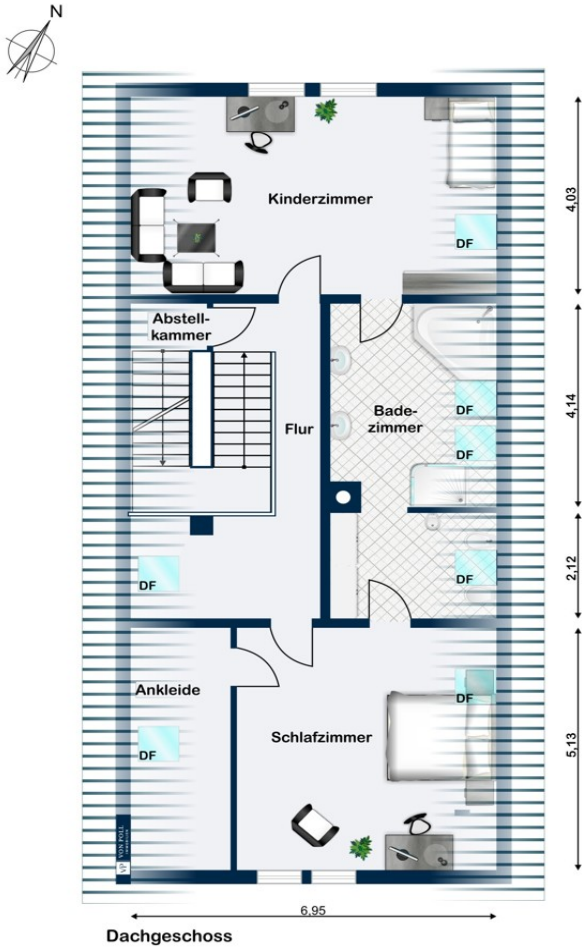
Erdgeschoss



Obergeschoss 1



Obergeschoss 2



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

Una prima impressione

Cercate un appartamento duplex di lusso di circa 172 m² in una posizione privilegiata nel centro di Schwäbisch Gmünd e desiderate anche diventare proprietari di una casa a schiera con circa 260 m² di spazi commerciali, magazzini e uffici, da utilizzare per uso personale o in affitto? Vi presentiamo in esclusiva questo edificio residenziale e commerciale, originariamente costruito nel 1894, che è stato completamente ristrutturato e modernizzato nel 1995. La sua facciata splendidamente ristrutturata, rivolta verso la zona pedonale, è un monumento storico e gli interni vantano finiture di grande gusto. L'intero piano terra, con le sue ampie e alte vetrine e l'imponente ingresso, è dotato di vetri antieffrazione di classe EH3, la più alta contro le effrazioni, che garantiscono agli inquilini un elevato livello di sicurezza. Il luminoso negozio al piano terra offre una superficie di vendita di circa 69 m² e, grazie ai soffitti alti, crea un'atmosfera invitante. Gli spazi per il personale e i magazzini del negozio si trovano al piano interrato, per una superficie di circa 86 m². È anche possibile installare una cucina. Il primo piano comprende attualmente un ufficio open space con reception e due postazioni di lavoro, una sala d'attesa nel corridoio che conduce ad altri due uffici, una cucina bulthaup, bagni separati per uomini e donne, una sala server e un archivio. Questo piano di circa 87 m² potrebbe essere facilmente convertito in un appartamento indipendente. Una scala privata conduce all'elegante appartamento duplex al secondo piano. Questo livello vanta circa 91 m² di superficie abitabile, con una luminosa zona giorno e pranzo e una cucina componibile bulthaup open space di alta qualità (elettrodomestici esclusi), inclusa nel prezzo di acquisto! Adiacente alla cucina si trova una dispensa per le provviste. Il corridoio, oltrepassando un angolo lettura, conduce a una camera per gli ospiti o a un ufficio, a una lavanderia e a un bagno. Al secondo piano di questo appartamento duplex si trovano due ampie stanze, uno spogliatoio e un ripostiglio, per un totale di circa 81 metri quadrati. Il luminoso bagno, dotato di due lavandini, una cabina doccia e una vasca da bagno, è adiacente al WC, che include anche un orinatoio e un bidet. Una scala a scomparsa nella botola del sottotetto nel corridoio conduce alla soffitta finita, che si estende per tutta la casa e offre ulteriore spazio di stoccaggio. Dietro la casa si trova un giardino, attualmente incolto, che potrebbe essere rivitalizzato per creare l'esperienza unica di gustare un bicchiere di vino immerso nel verde nel cuore di Schwäbisch Gmünd. Direttamente di fronte alla casa, di fronte alla zona pedonale, si trovano due cartelli pubblicitari e un pennone, approvati dall'amministrazione comunale, che offrono agli inquilini commerciali eccellenti opportunità per una pubblicità esterna efficace, sia nel negozio che al primo piano. Questo eccezionale edificio residenziale e commerciale, completamente ristrutturato e modernizzato nel 1995, si trova in una posizione privilegiata nel centro di Schwäbisch Gmünd. Qui avete l'opportunità di acquistare un immobile da investimento con una superficie abitabile e utilizzabile complessiva di circa 432 m² al prezzo di soli 3.352 € al metro quadro. L'attuale proprietario possiede anche quattro posti auto sotterranei nelle vicinanze dell'immobile, di cui uno o più possono essere acquistati

facoltativamente: una vera rarità nel cuore della città! * Si prega di notare che possiamo elaborare solo le richieste con informazioni di contatto complete (nome, cognome, indirizzo attuale, numero di telefono e indirizzo e-mail). Grazie! *

Codice oggetto: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 22403083 - 73525 Schwäbisch Gmünd

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Jochen Wischnewski

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com