Mutlangen

Raumwunder in gefragter Lage - Dieses Jahr noch einziehen!

Objektnummer: 26403193



KAUFPREIS: 429.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 163 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 165 m²

Objektnummer: 26403193 - 73557 Mutlangen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26403193 - 73557 Mutlangen

Auf einen Blick

Objektnummer	26403193
Wohnfläche	ca. 163 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	429.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1993
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26403193 - 73557 Mutlangen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.04.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	150.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 26403193 - 73557 Mutlangen

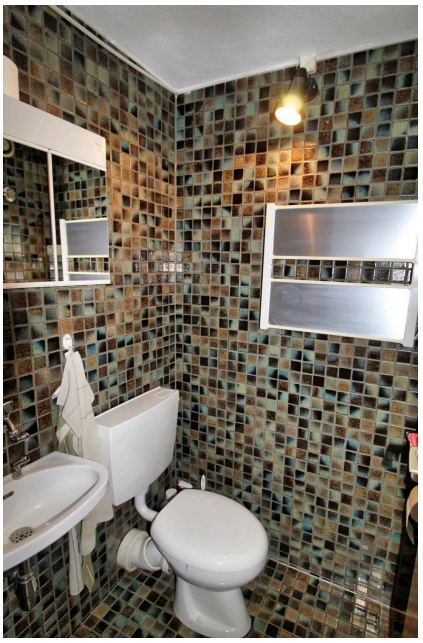
Die Immobilie





Objektnummer: 26403193 - 73557 Mutlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26403193 - 73557 Mutlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26403193 - 73557 Mutlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26403193 - 73557 Mutlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26403193 - 73557 Mutlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26403193 - 73557 Mutlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26403193 - 73557 Mutlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26403193 - 73557 Mutlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26403193 - 73557 Mutlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26403193 - 73557 Mutlangen

Die Immobilie





Objektnummer: 26403193 - 73557 Mutlangen

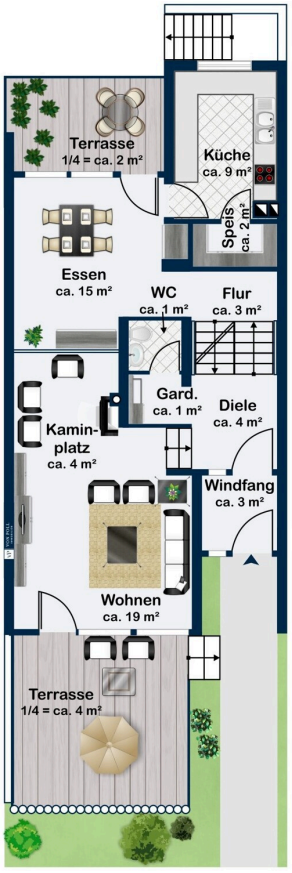
Die Immobilie

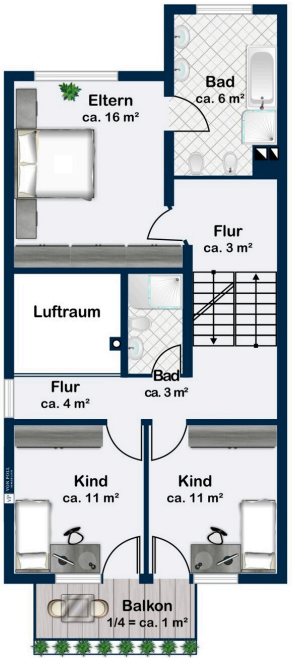


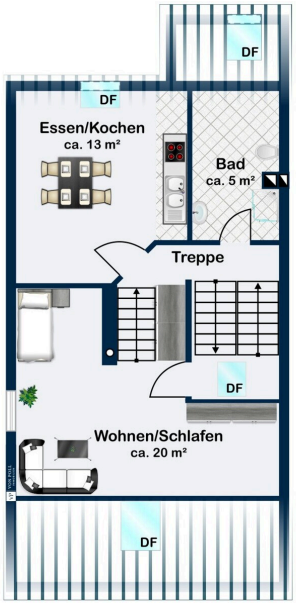


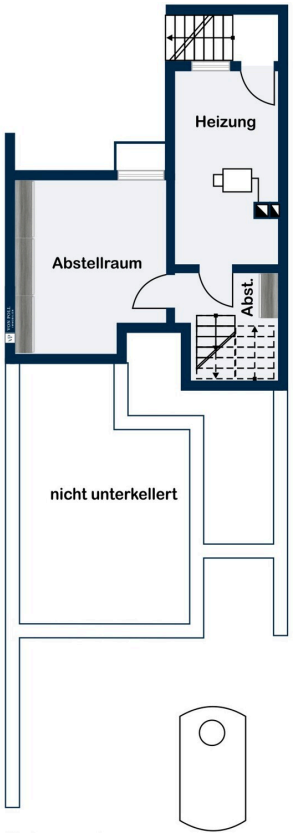
Objektnummer: 26403193 - 73557 Mutlangen

Grundrisse




Bad
ca. 6 m²
Eltern
ca. 16 m²
Flur
ca. 3 m²
Luftraum
Bad
ca. 3 m²
Flur
ca. 4 m²
Kind
ca. 11 m²
Kind
ca. 11 m²
Balkon
1/4 = ca. 1 m²


DF
DF
Essen/Kochen
ca. 13 m²
Bad
ca. 5 m²
Treppe
DF
Wohnen/Schlafen
ca. 20 m²
DF



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26403193 - 73557 Mutlangen

Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen im Alleinauftrag dieses gepflegte Raumwunder in gefragter Lage von Mutlangen präsentieren zu dürfen. Das Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1980 empfängt mit einer klaren, zeitlosen Linie, die sich durch alle seiner sieben Zimmer zieht. Schon beim Eintreten spürt man, wie sich die großzügigen Grundrisse in Split-Level-Bauweise auf rund 163 Quadratmetern entfalten. Die Raumaufteilung wirkt durchdacht, jeder Bereich hat seine eigene Atmosphäre, die Übergänge wirken fließend. Fünf Schlafzimmer bieten Rückzugsorte für alle, die Wert auf Privatsphäre legen, während drei Badezimmer für einen entspannten Tagesrhythmus sorgen. Die Fußbodenheizung sowie der gemauerte Kaminofen im Erdgeschoss verteilen ihre sanfte Wärme gleichmäßig und tragen auch an kühleren Tagen zu einem behaglichen Wohngefühl bei.

Im Erdgeschoss öffnet sich jedoch das Herzstück des Hauses: Ein Wohnbereich, in dem Tageslicht auf angenehme Proportionen trifft. Die raumhohen Fenster schenken Ausblick und lassen Licht und Luft frei zirkulieren. Wer gern kocht oder Gäste empfängt, findet hier die passende Kulisse für lange Abende und entspannte Stunden. Draußen bieten eine nach Süden ausgerichtete Terrasse und ein Balkon im Obergeschoss sowie eine weitere teilüberdachte Terrasse mit Freifläche hinter dem Haus die Möglichkeit, die Sonne zu genießen, sei es beim ersten Kaffee am Morgen oder beim Ausklang eines Sommertages. Die Grundstücksfläche von rund 165 Quadratmetern lässt genügend Raum für eigene Wünsche, ohne zur Last zu werden.

Die LEICHT-Einbauküche mit Elektrogeräten ist überdies bereits im Kaufpreis enthalten.

Der gepflegte Zustand der Immobilie ist überall spürbar. Materialien und Oberflächen zeigen sich robust und unaufgeregt, die Ausstattungsqualität überzeugt mit ehrlicher Substanz. Die Ölzentralheizung sorgt, unterstützt von der Fußbodenheizung im Erdgeschoss, für ein angenehmes Raumklima. Wer das Haus betritt, merkt schnell: Hier wurde mit Sorgfalt instand gehalten, was Bestand hat.

Die Architektur folgt einem Rhythmus, der das Miteinander ebenso ermöglicht wie stille Momente. Jeder Raum wirkt durchdacht, kein Winkel bleibt ungenutzt. Die drei Außenbereiche sind so angelegt, dass sie den Tagesverlauf begleiten, Sonne am Morgen, Schatten am Nachmittag, geschützte Stunden am Abend. Die Zimmer verteilen sich so, dass Rückzug ebenso selbstverständlich ist wie gemeinsames Erleben.

Das oberste Zimmer im Dachgeschoss verfügt zudem über Anschlüsse zum Einbau einer Küchenzeile. Dadurch lassen sich die zwei Ebenen des Dachgeschosses

vollkommen autark nutzen - sei es als eigenständige Wohnung, als separater Gästebereich oder als großzügiges Studio zum Wohnen und Arbeiten.

Ein Haus, das mit seiner klaren Linie, den ausgewogenen Proportionen und den großzügigen Raumfolgen das Leben in den Mittelpunkt stellt. Wer hier eintritt, spürt die Beständigkeit der Jahre und die Offenheit für neue Geschichten. Überzeugen Sie sich selbst von diesem Raumwunder in gefragter Lage von Mutlangen.

Eine Garage mit Starkstromanschluss sowie ein hoher geschlossener Carport mit elektrischem Rolltor, welcher Platz z. B. für ein Wohnmobil bietet, runden dieses interessante Immobilienangebot ab.

* Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, aktuelle Anschrift, Mobilnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können! Herzlichen Dank! *

Objektnummer: 26403193 - 73557 Mutlangen

Alles zum Standort

Mutlangen präsentiert sich als kompakte, gut angebundene Wohnkommune mit einem angenehm familiären Charakter und einer verlässlichen Infrastruktur. Die Nähe zu Schwäbisch Gmünd, die solide Anbindung an den regionalen Arbeitsmarkt sowie das im Vergleich zu größeren Städten attraktive Preisniveau verleihen dem Ort eine ausgewogene, bodenständige Wohnqualität. Für Familien entsteht hier ein Umfeld, das Alltag, Erreichbarkeit und ein ruhiges Wohngefühl harmonisch verbindet.

Der Ort überzeugt zudem durch seine überschaubare Struktur und ein Umfeld, in dem kurze Wege den Tagesablauf spürbar erleichtern. Schulen, Versorgungseinrichtungen und Freizeitangebote sind angenehm nah beieinander angeordnet, wodurch sich ein lebendiges, zugleich gut geordnetes Wohnumfeld ergibt. Gerade für Familien ist diese Nähe ein spürbarer Vorteil, weil sie Sicherheit, Verlässlichkeit und eine hohe Alltagstauglichkeit miteinander verbindet.

Besonders stark zeigt sich Mutlangen im Bereich Bildung und Betreuung: Die Grundschule Mutlangen liegt nur etwa 4 Gehminuten entfernt, ebenso sind der Kindergarten Don Bosco und die Kinderkrippe Lämmle in rund 4 bis 5 Minuten erreichbar. Auch die Hornbergschule Mutlangen sowie das Franziskus Gymnasium befinden sich mit etwa 5 bis 8 Gehminuten in komfortabler Nähe. Ergänzend sind weitere Bildungseinrichtungen, darunter die DAA Schule für Physiotherapie und die Friedensschule Gemeinschaftsschule, gut angebunden. Für die tägliche Versorgung stehen mit dem AK Supermarkt in rund 6 Minuten sowie Lidl und REWE in etwa 11 bis 12 Minuten weitere Einkaufsmöglichkeiten bereit. Im Bereich Gesundheit sorgt eine ausgezeichnete Nahversorgung für zusätzliche Entlastung: Die Gemeinschaftspraxis Steffen Franz Hein - Anna Hein ist in nur 1 Gehminute erreichbar, Dr. Matthias Kemmer in 2 Minuten, Dr. Thomas Schiebel in 4 Minuten und die Praxisklinik-MKG Dr. Dr. Keweloh und Partner in etwa 5 Minuten. Auch die Apotheke am Rathaus liegt mit rund 6 Gehminuten angenehm nah, während das Stauferklinikum Schwäbisch Gmünd in etwa 8 Minuten erreichbar ist. Für Mobilität im Alltag sorgen die Bushaltestellen Mutlangen Möbel Wörner und Mutlangen Gmünder Straße 36 in 2 bis 4 Minuten sowie der Bahnhof Schwäbisch Gmünd in rund 28 Minuten. Für gemeinsame Freizeitmomente bieten sich der nahe Spielplatz in 2 Minuten, Sportangebote in 4 Minuten sowie das Mutlanger Forum und die Hornberghalle in etwa 5 bis 6 Minuten an; auch Parks wie der Familienpark Himmelsgarten sind gut erreichbar.

Insgesamt bietet Mutlangen damit ein familienfreundliches Wohnumfeld mit kurzen Wegen, guter Versorgung und einem angenehm ruhigen, verlässlichen Charakter, der besonders für Familien mit Blick auf Alltag, Bildung und Lebensqualität überzeugt.

Die nur 3 Kilometer entfernte Kreis- und Hochschulstadt Schwäbisch Gmünd mit über

63.000 Einwohnern, ist die nach der Bevölkerungsgröße, zweitgrößte Stadt des Ostalbkreises. Schwäbisch Gmünd bietet neben einer vollständigen Nahversorgung und einer außerordentlich guten Infrastruktur auch unzählige Einkaufsmöglichkeiten inklusive eines direkten Anschlusses an die Bundesstraße 29 sowie gute Bahnverbindungen Richtung Schorndorf/Stuttgart und Aalen/Ellwangen.

Objektnummer: 26403193 - 73557 Mutlangen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26403193 - 73557 Mutlangen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jochen Wischnewski

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com