Schwäbisch Gmünd

# Renditeobjekt im Herzen von Schwäbisch Gmünd!

***CODE DU BIEN: 23403113***

**PRIX D'ACHAT:** 475.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 178 $m^2$ • **PIÈCES:** 12 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 229 $m^2$

**CODE DU BIEN: 23403113 - 73525 Schwäbisch Gmünd**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23403113 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 23403113 |
| Surface habitable | ca. 178 m² |
| Type de toiture | Toit en croupe |
| Pièces | 12 |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 475.000 EUR |
| Interest/Investment houses | Immeuble à usage d'habitation et professionnel |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Surface de plancher | ca. 255 m² |
| Espace locatif | ca. 306 m² |

**CODE DU BIEN: 23403113 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

# Informations énergétiques

| | | | |
|---|---|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage à l'étage | Certification énergétique | Legally not required |
| Source d'alimentation | Électrique | | |

**CODE DU BIEN: 23403113 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23403113 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23403113 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23403113 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

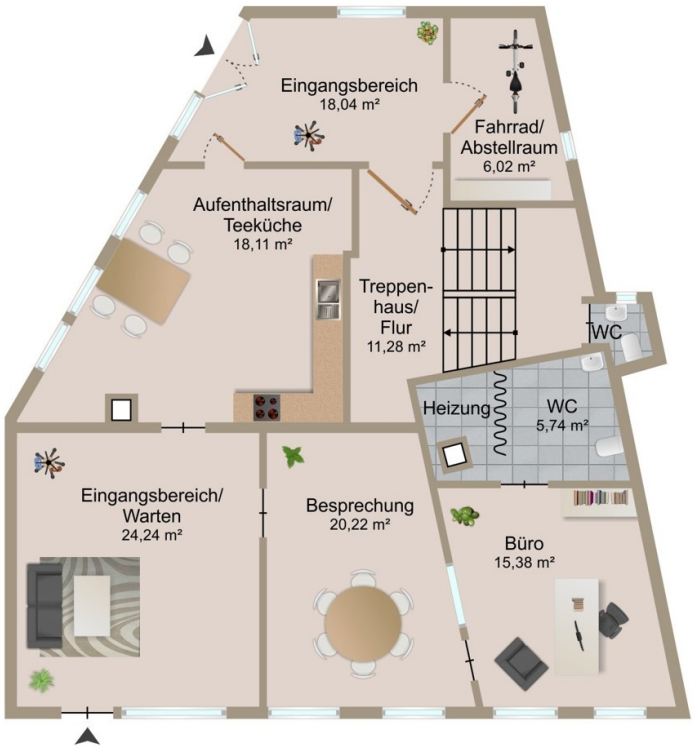
# La propriété

**CODE DU BIEN: 23403113 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

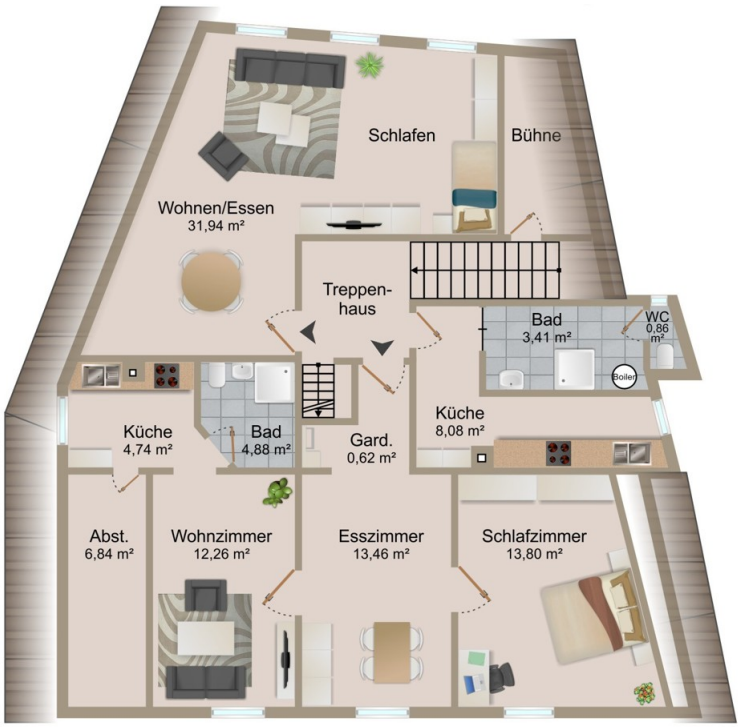
# La propriété

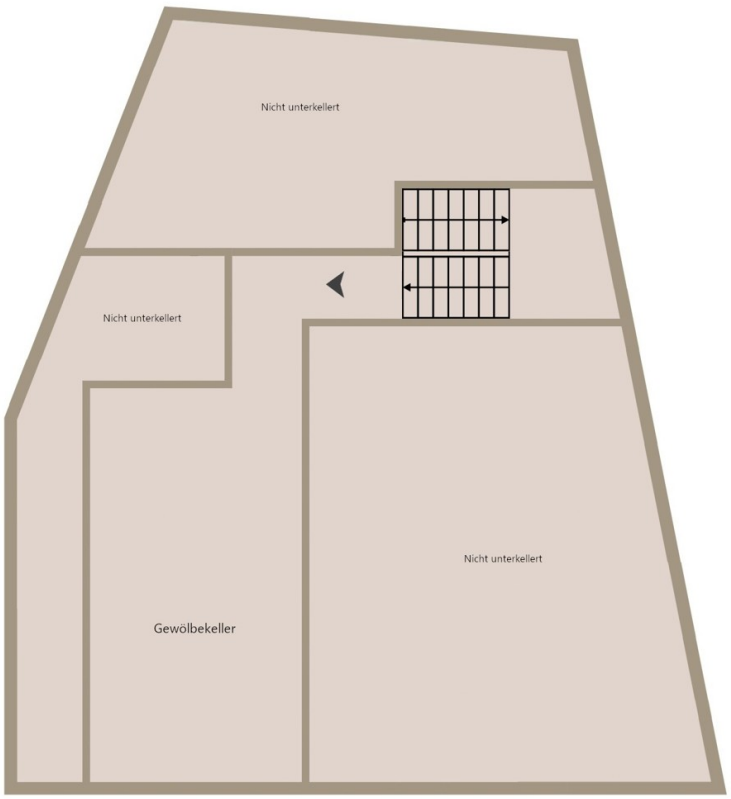
**CODE DU BIEN: 23403113 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

# Plans d'étage



Wohnzimmer
7,51 m²
Bad
6,9 m²
Schlafbereich
9,08 m²
Küche
3,44 m²
Flur
2,01 m²
Eingangs-
bereich
3,04 m²
Treppen-
haus
Abst.
Küche
10,44 m²
Eingangs-
bereich
4,15 m²
Bad
7,26 m²
Gas-
therme
Flur
6,64 m²
Wohnzimmer
27,40 m²
Schlafzimmer
21,24 m²
Kinderzimmer
11,41 m²


Schlafen
Bühne
Wohnen/Essen
31,94 m²
Treppen-
haus
Bad
3,41 m²
WC
0,86
m²
Boiler
Küche
4,74 m²
Bad
4,88 m²
Gard.
0,62 m²
Küche
8,08 m²
Abst.
6,84 m²
Wohnzimmer
12,26 m²
Esszimmer
13,46 m²
Schlafzimmer
13,80 m²




Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 23403113 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

# Une première impression

Im Exklusivauftrag stellen wir Ihnen hier ein historisches Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Schwäbisch Gmünd vor! Dieses Kulturdenkmal ist ein Schmuckfachwerkhaus mit Krüppelwalmdach dessen Fassade durch Reliefs mit Heiligendarstellungen geschmückt wird. Es besteht Denkmalschutz nach §2 Denkmalschutzgesetz. Diese besondere Immobilie ist wie folgt aufgeteilt: Erdgeschoss + eine Büroeinheit mit 3 Zimmern plus Küche (rd. 83 m²), vermietet seit 08.2022, + gemeinschatlicher Eingangsbereich mit + Zugang zu einem Abstellraum, + Zugang zur Teilunterkellerung sowie zum + Treppenhaus mit Zugang zu den Wohneinheiten. Obergeschoss + eine 3-Zimmer-Wohnung (rd. 88 m²) im Obergeschoss links, vermietet seit 09.2020 sowie + eine 1,5-Zimmer-Wohnung (rd. 32 m²)im Obergeschoss rechts, vermietet seit 10.2020. Dachgeschoss + eine 2,5-Zimmer-Wohnung (rd. 58 m²) im Dachgeschoss links, vermietet seit 05.2022, + ein Zimmer mit separater Küche und Bad (über den Gemeinschaftsflur erreichbar) im Dachgeschoss rechts (insgesamt rd. 44 m² wohnwirtschaftlich ausgebaute Nutzfläche), vermietet seit 09.2023 sowie + Zugang zum 1. und 2. Spitzboden mit insgesamt rd. 120 m² Nutzfläche. Spitzböden + Abstellbereiche für die vermieteten Einheiten sowie + Zugang zum 2. Spitzboden. Die gesamten Mieteinnahmen (Kaltmieten) betragen aktuell 25.980,- EUR p.a. (2.165,- EUR p.m.). Die Betriebskosten betragen zur Zeit rd. 3.120,- EUR p.a. (260,- EUR p.m.). Ein kurzer Überblick (weitere Informationen finden Sie unter Ausstattung/Beschreibung): + alle Einheiten sind aktuell vermietet, + für die Erdgeschosseinheit wurde eine Mieterhöhung bereits im Mietvertrag fixiert, + Pläne für den Umbau des Dachgeschosses in zwei abgeschlossene Wohneinheiten liegen vor, + sofern zu einem späteren Zeitpunkt die bisher als Büro vermietete Erdgeschosseinheit in Wohnraum umgewandelt werden soll, können hier separate Fördermöglichkeiten geprüft werden. *** Wir bitten um Verständnis, dass wir zur Erhaltung der Privatsphäre der aktuellen Mieterinnen und Mieter auf Bilder aus den vermieteten Innenbereichen verzichtet haben. *** Bitte beachten Sie folgenden Hinweis: *** Ihre Anfrage können wir nur mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, aktuelle Anschrift, Telefonnummer und Email-Adresse) bearbeiten! ***

**CODE DU BIEN: 23403113 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

# Détails des commodités

Allgemeine Informationen
+ Kulturdenkmal gem. §2 Denkmalschutzgesetz
+ Giebelständiges Schmuckfachwerkhaus mit Krüppelwalmdach und
+ Relief mit Heiligendarstellungen
+ Erschließungskosten entfallen, da es sich um eine historische Straße handelt
+ Abwasserbeiträge sind abgegolten
+ Baulastenverzeichnis: "Duldung eines gemeinschaftlichen Anschlusskanals"
+ Bodenschutz- und Altlastenkataster ohne Eintrag
+ Erneuerte Nachtspeicheröfen in zwei Wohneinheiten
+ Gas-Etagenheizung in zwei Wohn- sowie der Gewerbeeinheit
+ Pläne für den Dachgeschossumbau liegen vor
Renovierungen/Modernisierungen ab 2014
+ Gashauptleitung (Keller bis EG) 2014
+ Austausch Nachtspeicheröfen in zwei Wohneinheiten (2014)
+ Einbauküche, Renovierung (Boden und Wände) im 1. Obergeschoss rechts (2014)
+ Einbauküche, Renovierung (Boden und Wände) im 2. Obergeschoss rechts (2014)
+ Einbauküche, Modernisierung (neues Badezimmer, Heizleitungen und Heizkörper) im 2. Obergeschoss links (2017)
+ Erneuerung WC und Handwaschbecken Erdgeschosseinheit (2018)
+ Erneuerung Warmwasserboiler im 2. Obergeschoss rechts (2019)
+ Erneuerung Vinylboden in Küche und Bad im 1. Obergeschoss links (2022)
+ Fassade Giebel- und Westseite Ausbesserung sowie Fassadenanstrich (2023)
+ Fenster sowie Fensterläden Neuanstrich (2023)

**CODE DU BIEN: 23403113 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

# Tout sur l'emplacement

Dieses charmante Wohn- und Geschäftshaus mit Denkmalschutz befindet sich im Herzen 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.

**CODE DU BIEN: 23403113 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

# Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 23403113 - 73525 Schwäbisch Gmünd**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Jochen Wischnewski

Hintere Schmiedgasse 23  Souabe Gmünd
E-Mail: schwaebisch.gmuend@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com