



## 73525 Schwäbisch Gmünd

Offene Besichtigung Samstag, 10.05.2025 um 11 Uhr /  
Mehrgenerationenhaus mit Potential



**560.000 €**

Kaufpreis

**225 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**342 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Ansbach**

Elfriede Hilpert

Tel.: 0981 / 9 777 99-24

[elfriede.hilpert@remax.de](mailto:elfriede.hilpert@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	225 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	342 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Badezimmer	3
Einliegerwohnung	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	560.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1957
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1957
Zustand	modernisiert



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Küche

offene Küche ✓

### Befuerung

Gas ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Diese beeindruckende Immobilie bietet Vielfalt und Komfort. Aufgeteilt in 2 Wohneinheiten mit insgesamt acht einladenden Zimmern, eröffnet das Haus zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Drei helle Tageslichtbäder, ergänzt durch ein zusätzliches Gäste-WC, sorgen für hohen Wohnkomfort. Zusätzlicher Wohnraum bietet sich noch im Untergeschoss.

Das Herzstück des Hauses bildet die offene Küche im OG, die als kommunikativer Treffpunkt für die ganze Familie dient. An kühleren Tagen lädt der gemütliche Kachelofen zu entspannenden Stunden ein.

Moderne Kunststofffenster tragen zur Energieeffizienz bei. Für entspannte Stunden im Freien stehen Ihnen Balkone im Ober- und Dachgeschoss zur Verfügung, während die großzügige, sonnige Terrasse im Erdgeschoss ideal für gesellige Anlässe geeignet ist.

2 Garagen bieten Ihnen einen sicheren Stellplatz für Ihre Fahrzeuge. Diese wohnliche Oase kombiniert stilvolle Ausstattung mit durchdachter Funktionalität und ist ideal für anspruchsvolle Bewohner, sowohl als Eigennutzer wie auch für die Vermietung.

Modernisierungen:

- 1989: Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung, Modernisierung der Bäder, Erneuerung der Fenster und Leitungssysteme
- 1990: Modernisierung der Heizungsanlage
- 1994: Dachgeschossausbau
- 2020: Modernisierung des Innenausbau

Zusammengefasst:

- 2 Wohneinheiten
- zusätzlicher Wohnraum im Untergeschoss
- 8 einladende Zimmer für flexible Nutzung
- 3 helle Tageslichtbäder und ein zusätzliches Gäste-WC
- Moderne Kunststofffenster für hohe Energieeffizienz
- Gaszentralheizung für Behaglichkeit
- 2 Kachelöfen für kalte Wintertage
- Balkone im Ober- und Dachgeschoss für entspannte Momente
- Sonnige Terrasse im Erdgeschoss für gesellige Anlässe



- 2 Garagen für sichere Fahrzeugstellplätze



## Beschreibung

Die offene Besichtigung findet am Samstag, den 10.05.2025 um 11 Uhr statt. Ich freue mich auf Ihre Anmeldung zum Besichtigungstermin über das Kontaktformular. Etwa 15 Minuten nach Ihrer Anfrage erhalten Sie das Exposé mit den relevanten Objektunterlagen sowie einen Download-Link für den virtuellen 360°-Rundgang. Nach dem Download bekommen Sie auch die genaue Anschrift des Objekts für die Besichtigung am 10.05.2025, und Sie sind damit offiziell für den Besichtigungstermin registriert.

Herzlich willkommen in diesem charmanten Zweifamilienhaus in begehrter Lage von Schwäbisch Gmünd. Dieses ansprechende Objekt vereint Wohnkomfort mit großem Potenzial für mehrere Generationen oder als Investmentobjekt. Errichtet im Jahr 1957 und laufend modernisiert, strahlt das Haus einen zeitlosen Charakter aus und bietet Ihnen auf einer großzügigen Wohnfläche von ca. 225 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 342 m<sup>2</sup> vielfältige Möglichkeiten. Nutzen Sie diese Gelegenheit, ein Teil der charmanten Gemeinde von Schwäbisch Gmünd zu werden oder ein attraktives Anlageobjekt zu erwerben um eine sichere Rendite für Ihr Kapital zu erzielen.

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 05.08.2034. Baujahr lt. Energieausweis: 1957. Endenergiebedarf beträgt 365,5 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas E. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsexperte FSL. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen. Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne, einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser Knowhow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil.

## Lage

Die Wohnlage in Schwäbisch Gmünd bietet Familien eine ideale Umgebung, um sich niederzulassen und das Leben in vollen Zügen zu genießen. Die Straße ist geprägt von einer ruhigen und familienfreundlichen Atmosphäre, die durch gepflegte Wohnhäuser und grüne Bereiche besticht.

Für Familien sind die nahegelegenen Schulen ein großer Vorteil. Die Canisius-Schule und die Franziskus Grundschule sind in wenigen Gehminuten erreichbar, was den Schulweg für Kinder sicher und bequem macht. Auch die Nähe zu mehreren Kindergärten, wie dem Kindergarten Eden, bietet jungen Familien eine hervorragende Betreuung für ihre Kleinen.

Die medizinische Versorgung ist durch die unmittelbare Nähe zu verschiedenen Arztpraxen, wie der Praxis Chr. Gehrman, bestens gewährleistet. Dies bietet Familien ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort im Alltag.

Einkaufsmöglichkeiten sind zahlreich vorhanden, mit Supermärkten wie dem Netto Marken-Discount in fußläufiger Entfernung. Dies erleichtert den täglichen Einkauf und spart wertvolle Zeit.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Die nächste Bushaltestelle ist nur ca. 100 Meter entfernt, was die Mobilität innerhalb der Stadt erleichtert. Für längere Reisen ist der internationale Flughafen Stuttgart in ca. 60 Kilometern erreichbar. Die Autobahn A7 ist ebenfalls in ca. 20 Kilometern Entfernung, was eine schnelle Verbindung zu anderen Städten ermöglicht.



Zusammengefasst bietet diese Wohnlage in Schwäbisch Gmünd eine ideale Kombination aus Ruhe, Sicherheit und hervorragender Infrastruktur, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten ist.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.8.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 365.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.  
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENSÄUERE, LEBENSSTRÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!  
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.













RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion













# Capital

—  —

**MAKLER-KOMPASS**  
HEFT 10/2024

## Top-Makler Nürnberg

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

### RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 10/25  
RE/MAX - Ihr Makler in der Metropolregion



## BELLEVUE

Best Property  
Agents  
2025

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion





# RE/MAX

## In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



**Rufen Sie uns an.**

**Tel. 0157 / 348 039 04**

**RE/MAX Immobilien**

Elfriede Hilpert

Kanalstraße 8, 91522 Ansbach

[remax-ansbach.de](http://remax-ansbach.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion