

**Besonderer Wohnraum!**  
Wunderschönes EFH  
„Schwedenhaus“ in sehr  
ruhiger, naturnaher Lage

---

Objekt Nr. **149**, 74417 Gschwend  
730.000 Euro VB



## Daten

Objekt Nr.	149	Anzahl Zimmer	6
Kaufpreis	730.000,00 €	davon 4 mögliche Schlafzimmer	
Kaufpreis Verhandlungsbasis			
Käuferprovision	2,38% inkl. MwSt.	Anzahl Badezimmer	2
PLZ	74417	Wohnfläche und Nutzfläche gesamt	ca. 161,37 m <sup>2</sup>
Ort	Gschwend	Gebäude nicht unterkellert	
Objektart	Einfamilienhaus „Schwedenhaus“	Gebäude erbaut auf Betonfundament	
Nutzungsart	Wohnen	Grundstücksgröße	ca. 738 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf	Behindertengerecht	EG ja
Zustand	sehr sauber u. gepflegt neuwertig	3 Terrassen: auf der Ostseite, auf der Westseite und auf der Nordseite	
Baujahr Gebäude	2016	Balkon im Obergeschoss	
Holzständerbauweise, Schwedenhaus		Garten	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis	Carport für 2 PKW und vorliegend Stellplatz	
Endenergiebedarf	12,01 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	Verfügbar ab August 2025 bzw. nach Vereinbarung	
Energieeffizienzklasse	A+		
Energieausweis v.	05.01.2016		
Gültig bis	04.01.2026		
Baujahr Wärmeerzeuger	2016		
lt. Energieausweis			
wesentlicher Energieträger			
Luft-Wärmepumpe von 2016			
Befuerung	Strom		
Heizungsart	Zentralheizung Fußbodenheizung		

## Objektbeschreibung

Ein traumhaft schönes, sehr gepflegtes Einfamilienhaus in sehr guter, ruhiger und naturnaher Lage in 74417 Gschwend steht zum Verkauf.

Dieses Traumhaus ist durchdacht, energieeffizient, zukunftsfähig, bietet einen modernen, zeitgemäßen Wohnkomfort und befindet sich in einem absolut gepflegten Zustand.

Wer auf der Suche nach einem „Schwedenhaus“ ist, dürfte hier seinen besonderen Wohntraum gefunden haben! Dieses Fjorborg-Haus erfüllt absolut den Wunsch nach „Scandinavian Living“!

## Ausstattung

**EG:** Freundlicher, heller Eingangsbereich Diele und Flur mit sehr schöner Buchenholztreppe ins OG.

Großer, offener und lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit moderner, sehr gepflegter Einbauküche. Vom Wohn-Essbereich Zugang zur Terrasse und Garten sowie zu den Terrassen auf der Ost- und Westseite.

Bodentiefe Fensterfront, hochwertiger Echtholzdielenboden Eiche gebürstet und weiß geölt. Eine Vorrichtung zum Einbau eines Schwedenofens/Kamin etc. im Wohnbereich ist vorhanden.

Im EG gibt es zudem ein Gästezimmer, ein modernes Bad mit Dusche, WC und Waschbecken sowie den Hauswirtschaftsraum, in dem sich die Heizanlage und großzügiger Platz für die Waschmaschine, Wäschetrockner, Regale etc. befindet.

Wohn- und Nutzflächenberechnung EG ca. 92,20 m<sup>2</sup>.

**OG:** Begehbar über die sehr gepflegte Buchenholztreppe. Auf diesem Stockwerk befindet sich ein großes, sehr schönes Schlafzimmer mit eigenem, modernem Bad, welches mit Wanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet ist. Der großzügige Ankleideraum wird ebenfalls – wie das Bad – direkt vom Elternschlafzimmer aus betreten.

Besonders schön: dieses Schlafzimmer hat einen eigenen Balkon, der eine Weitsicht in die naturnahe Umgebung bietet.

Sich wohl fühlen und Wellness ist in diesen Räumen angesagt!

Auf diesem Stockwerk befinden sich noch zwei weitere große Zimmer, die sich als Kinderzimmer oder Büro etc. anbieten.

Wohn- und Nutzflächenberechnung OG ca. 69,17 m<sup>2</sup>.

**Carport:** großer Carport mit Platz für 2 PKW sowie vorliegendem Stellplatz. Im Carport sind bereits die Verkabelungen für eine PV-Anlage und für eine Ladestation gelegt.

## Zusammenfassung Daten

Ca. 738 m<sup>2</sup> Grundstück, bebaut mit einem „Fjorborg Schwedenhaus“ in Holzständerbauweise sowie einem Carport für 2 PKW und davorliegender Stellplatz.

Haus Baujahr 2016

Betonfundament Komfort-Bodenplatte von Fjortherm

Gebäude in Holzständerbauweise

Gebäude nicht unterkellert

Grundstücksgröße ca. 738 m<sup>2</sup>

Wohnfläche EG ca. 92,20 m<sup>2</sup>

Wohnfläche OG ca. 69,17 m<sup>2</sup>

Zimmer gesamt 6, davon 4 Schlafräume möglich

2 Badezimmer

Hochwertige, moderne Einbauküche von 2016

Hochwertiger Echtholzdielenboden Eiche gebürstet und weiß geölt

Fußbodenheizung im ganzen Haus

Fenster Kunststofffenster 3fach-Verglasung von 2016

Im EG an den Fenstern Rollläden, im OG hochwertige Jalousien

Im EG und OG Lüftungsanlage dezentral von der Firma Inventer mit Feuchtigkeits- und Geruchssensoren zur Messung des Raumklimas (eingebaut 2024).

EG 3 Terrassen auf der Ostseite, Westseite und Nordseite  
Die 3 Terrassen wurden so gelegt, dass man vom Morgen bis zum Abend die Sonne genießen kann. Alle 3 Terrassen sind überdacht.

OG Balkon

Großer Garten

Carport für 2 PKW

Heizanlage Luft-Wärmepumpe von 2016  
Zentralheizung Fußbodenheizung  
Elektrotechnik Komfortausstattung RAL-RG 678  
DSL-Anschluss

Es stehen keine Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten an.  
Das Gebäude befindet sich in einem absolut gepflegten und sauberen Zustand.

Der Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt

Immobilie frei ab August 2025 bzw. nach Vereinbarung

## Lagebeschreibung

In sehr angenehmer, ruhiger und naturnaher Lage in 74417 Gschwend.  
Kindergarten und Grundschule im Ort, weiterführende Schulen werden mit dem Schulbus angefahren. Zwei Lebensmitteldiscounter, Bäcker, Metzger, Post, Apotheke, Arzt, Zahnarzt, Tierarzt, Optiker, Bank im Ort vorhanden und alles fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

Umliegende Städte Schwäbisch Gmünd, Welzheim und Gaildorf.



Hausansicht Gartenseite



EG Eingangsbereich Diele



EG Essen, Blick Wohnen



EG Essen, Blick Küche



EG Wohnen, Blick Essen u. Küche



EG Küche



EG Gästezimmer



EG Bad



EG Bad mit Dusche



EG HWR u. Heizung



OG Schlafen 1, Zugang Balkon



OG Schlafen 2



OG Schlafen 3



OG Ankleide



OG Bad mit Wanne u. Dusche



Terrasse Westen



Terrasse Norden



Der Abend kommt

## Impressionen



## Rechtshinweis

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposé's stammen vom Anbieter. Für Daten Dritter übernehmen wir keine Haftung. Das Angebot ist nur für Sie bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Eine Weitergabe verpflichtet zur Zahlung von Schadenersatz, falls ein Dritter dadurch zum Vertragsabschluss kommt und dieses Angebot provisionspflichtig ist. Die Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

### WIDERRUFSBELEHRUNG

#### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie der

Nuding Immobilien GmbH

Rosenstr. 27

73565 Spraitbach

Telefon: 07176-4361

info@nuding-immobilien.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

#### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Hinweis auf die Möglichkeit eines vorzeitigen Erlöschens des Widerrufsrechts.

Ihr Widerrufsrecht erlischt, wenn wir unsere Leistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Leistung erst begonnen haben, nachdem Sie Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren.