

**So schön, so gemütlich!  
RMH in sehr ruhiger und  
angenehmer Wohnlage**

---

Obj. Nr. **153**, 73529 Schwäbisch Gmünd -  
Bargau  
369.000 Euro Verhandlungsbasis



## Daten

Objekt Nr.	153
Kaufpreis	369.000,00 €
Kaufpreis Verhandlungsbasis	
Käuferprovision	2,98% inkl. MwSt.
PLZ	73529
Ort	Schwäbisch Gmünd - Bargau
Objektart	Reihenmittelhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Zustand	sehr sauber, sehr gepflegt
Baujahr Gebäude (Erstbezug 2001)	1999-2001
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergiebedarf	67,3 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	B
Energieausweis v.	15.07.2025
Gültig bis	14.07.2035
Baujahr Wärmeerzeuger	2001
lt. Energieausweis	
wesentlicher Energieträger	Erdgas
Befuerung	Erdgas
Heizungsart	Zentralheizung

Anzahl Zimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl separates WC	2
Wohnfläche gesamt	ca. 116,29 m <sup>2</sup>
Gebäude unterkellert, Garage im Gebäude liegend	
Nutzfläche Kellerraum	ca. 26,49 m <sup>2</sup>
Garage	ca. 14,86 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	ca. 154 m <sup>2</sup>
Balkon und Terrasse und Garten	
Verfügbar	nach Vereinbarung

## Objektbeschreibung

So schön und so gemütlich ist dieses sehr gepflegte Reihenmittelhaus in einem sehr ruhigen und angenehmen Wohngebiet von 73529 Schwäbisch Gmünd, OT Bargau, das ab sofort zum Verkauf steht.

Für Singles, ein junges Paar oder die kleine Familie ist diese Immobilie ideal. Es gibt genügend Platz zum Wohnen und einen wunderschönen, kleinen Garten. Wer ein gemütliches Zuhause zu einem angenehmen Preis-/Leistungsverhältnis sucht, ist hier genau richtig.

Hinweis: Die Räumlichkeiten sind über 3 Ebenen verteilt. Nur wenige Stufen trennen die Ebenen voneinander.

## Ausstattung

Eingangsbereich Diele und Flur mit sehr schöner Holztreppe ins EG und UG. Auf dieser Ebene befindet sich das große Wohnzimmer, von dem man direkt zur Terrasse und in den sehr schönen Garten kommt. Zudem gibt es auf dieser Ebene noch ein Gäste-WC.

Über wenige Stufen kommt man in die große Küche mit nebenliegender Speisekammer. Die Küche hat einen kleinen Balkon. Hier finden die Küchenkräuter ihren Platz, hier begrüßt man die Morgensonne mit einer Tasse Kaffee und startet in den neuen Tag! Auf dieser Ebene befindet sich auch das sehr schöne, große Esszimmer.

Wenige Stufen weiter befindet sich das Schlafzimmer und nebenliegend ein großes, schönes Bad mit Wanne, Dusche und Waschbecken. Das WC ist separat.

Auf der letzten Ebene, dem Dachgeschoss, befindet sich ein weiteres großes Zimmer und nebenliegend der Heizungsraum.

In allen Räumen sind sehr schöne Bodenfliesen oder Parkett verlegt. Sehr schöne, sehr gepflegte Holztreppe in allen Stockwerken. Alle Räume (außer WC, Gäste-WC und Bad) mit großen Tageslichtfenstern.

Wohnfläche gesamt alle Ebenen ca. 116,29 m<sup>2</sup>.

Untergeschoss: Das Gebäude ist voll unterkellert. Die Garage liegt im Haus und es gibt noch einen großen Nutzraum mit über 26 m<sup>2</sup>. In der Garage ist ein Hochwasserschutz (Rückstauklappe) eingebaut.

## Zusammenfassung Daten

154 qm Grundstück, bebaut mit einem Reihenmittelhaus mit Balkon, Terrasse und Garten.

Haus Massivbau Baujahr 1999 – 2001 (Erstbezug 2001)

Gebäude voll unterkellert.

Einzelgarage im Haus liegend. Stellplatz vor der Garage.

Alle Räume mit Holzfenster 2fach-Verglasung, Fenster Baujahr 2000.

Gas-Zentralheizung von 2001.

Wohnfläche gesamt ca. 116,29 m<sup>2</sup>

Zimmer 4

Küche ohne Einbauküche, diese wird nach Verkauf ausgebaut

Bad mit Wanne und Dusche, nebenliegend das WC und ein separates Gäste-WC

Nutzfläche UG gesamt ca. 41,35 m<sup>2</sup> (Garage 14,86 m<sup>2</sup>, Nutzraum Keller 26,49 m<sup>2</sup>)

Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt

Kaufpreis 369.000,00 Euro. Der Kaufpreis ist Verhandlungsbasis, das höchste Gebot wird bevorzugt.

Frei nach Vereinbarung

## Lage

In 73529 Schwäbisch Gmünd, OT Bargau in einem sehr angenehmen und ruhigen Wohngebiet.



Ansicht Süden, Gartenseite



Eingangsseite Osten



Zugang Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche, Zugang Balkon



Küche, Essecke



Esszimmer



Esszimmer



Schlafen 1



Schlafen 2



Bad, Wanne



Bad Dusche



WC neben Bad



WC Gäste



Eingang Diele



Terrasse Süden



Garten

## 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.