

**Mach was draus!  
Wohnhaus in sehr ruhiger,  
naturnaher Aussichtslage**

---

Obj. Nr. **152**, 73527 Schwäbisch Gmünd  
329.000 Euro Verhandlungsbasis



## Daten

Objekt Nr.	152
Kaufpreis	329.000,00 €
Kaufpreis Verhandlungsbasis	
Käuferprovision	2,98% inkl. MwSt.
PLZ	73527
Ort	Schwäbisch Gmünd
Objektart	Wohnhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Zustand OG saniert 2007	
EG, DG u. UG sanierungsbedürftig	
Baujahr Gebäude	1938
Anbau von	1975
Energieausweis	Bedarfssausweis
Endenergiebedarf	321,83 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse H	
Energieausweis v.	24.06.2025
Gültig bis	23.06.2035
Baujahr Wärmeerzeuger 2007	
lt. Energieausweis	
wesentlicher Energieträger Gas	
Befeuerung	Erdgas
Heizungsart	Zentralheizung

Anzahl Zimmer im EG und OG 7  
plus 4 weitere kleine Zimmer im DG

Anzahl Badezimmer 2

Wohnfläche EG und OG ca. 142 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche DG ca. 20 m<sup>2</sup>

Gebäude unterkellert, Nutzfläche 45 m<sup>2</sup>  
Anbau nicht unterkellert

Grundstücksgröße ca. 483 m<sup>2</sup>

Terrassen und Balkon:  
EG große Terrasse mit direktem Zugang  
zum Garten  
OG großer Balkon

Garten mit großer Gartenhütte

Einzelgarage erbaut 1953  
Stellplatz vor der Garage

Verfügbar nach Vereinbarung



---

## Objektbeschreibung

Ein geräumiges Wohnhaus in sehr ruhiger, naturnaher und angenehmer Lage in 73527 Schwäbisch Gmünd steht zum Verkauf.

Die Immobilie wurde ursprünglich für 2 Familien gebaut. Wer sich mehr Platz und mehr Räumlichkeiten wünscht, macht aus beiden Stockwerken ein gemütliches Zuhause für eine Familie.

Im Jahr 2007 wurde die OG-Wohnung saniert. In der EG-Wohnung, im DG und im Keller stehen Sanierungen an. Wer jedoch das Potenzial dieser Immobilie erkennt, macht daraus ein Zuhause mit ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche im EG und OG plus 30 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche im DG und einem sehr schönen Garten, der zur Ruhe und Erholung einlädt. Sehr ruhig, sehr naturnah, sehr gemütlich!

## Ausstattung

**EG:** Hauseingang mit Treppe ins OG und UG sowie Zugang zur EG-Wohnung.

Im EG 4 Zimmer, Küche und Bad, WC separat. Da das Haus 1938 erbaut wurde, sind die Räume klein, ein Umbau im Lauf der Jahre hat in diesen Räumen nicht stattgefunden. Im Jahr 1975 wurde ein Anbau für das Bad gemacht. Eine Vergrößerung der Räume durch Entfernen der Zwischenwände ist möglich. Im EG wurden im Jahr 2021 neue Fenster eingebaut. Bisher beheizt mit Nachtspeicheröfen, da die Räume noch nicht an die Zentralheizung angeschlossen sind. Das EG ist sanierungsbedürftig.

EG Wohnfläche ca. 63m<sup>2</sup> und große Terrasse (ca. 15 m<sup>3</sup>) mit direktem Zugang zum Garten. Die Terrasse mit ca. 15m<sup>2</sup> wird zu ½ in die Wohnfläche mit eingerechnet, daher Wohn- und Nutzfläche EG ca. 70 m<sup>2</sup>.

**OG:** Im OG 3 Zimmer, Küche und Bad, WC separat. Dieses Stockwerk wurde im Jahr 2007 saniert. Ursprünglich hatte dieses Stockwerk den gleichen Grundriss wie das EG. Bei der Sanierung wurde jedoch eine Zwischenwand entfernt, um einen größeren Wohn-/Essraum zu erhalten. Das Bad wurde ebenfalls 2007 saniert. Das WC ist separat. Zudem wurde 2007 ein großer Balkon angebaut. Die Fenster wurden ebenfalls 2007 erneuert. Gas-Zentralheizung im Jahr 2007 eingebaut. OG Wohn- und Nutzfläche ca. 72 m<sup>2</sup>.

Es besteht die Möglichkeit, aus diesen zwei Einzelwohnungen ein Zuhause über 2 Stockwerke zu machen. Zum Beispiel im EG Küche, Wohnen-Essen, Büro oder Gästezimmer, Bad und WC. Im OG dann die Schlafräume und Bad.



---

**DG:** Im Dachgeschoss gibt es noch 4 kleine Räume und ein WC. Die Räume sind bereits an die Gas-Zentralheizung angeschlossen. Fenster von 2007. Das Dachgeschoss ist sanierungsbedürftig. Nutzfläche ca. 20 m<sup>2</sup>.

**UG:** Das Haus ist im Grundriss von 1938 voll unterkellert, der Anbau ist nicht unterkellert. Im UG befinden sich mehrere Kellerräume, die Waschküche sowie die Heizungsanlage. Einer der Kellerräume ist mit Feuchtigkeit belastet. Das UG ist sanierungsbedürftig. Nutzfläche Keller ca. 45 m<sup>2</sup>.

## Zusammenfassung Daten

Wohngebäude in Massivbauweise, Einzelgarage, sehr schöner Garten mit großer Gartenhütte. Nichtraucher-Haus.

Grundstücksgröße ca. 483 m<sup>2</sup>

Haus Baujahr 1938 und Anbau Bad ca. 1975. Bau der Garage 1953. Gebäude im Grundriss von 1938 voll unterkellert, der Anbau von 1975 ist nicht unterkellert

Wohnräume im EG und OG gesamt 7

Im DG 4 weitere kleine Zimmer

Wohnfläche EG ca. 70 m<sup>2</sup>.

Wohnfläche OG ca. 70 m<sup>2</sup>

Nutzfläche DG ca. 20 m<sup>2</sup>

Nutzfläche UG Keller ca. 45 m<sup>2</sup>

Einzelgarage, davorliegend ein Stellplatz

### Renovierungen und Sanierungen:

2021 EG Kunststofffenster 2-fach-Verglasung eingebaut

2018 große Gartenhütte erbaut

2018 Außenanstrich des Gebäudes erneuert

2018 Vorplatz am Hauseingang und Garten mit Pflastersteinen neu belegt

2007 Heizanlage Gas-Zentralheizung eingebaut (angeschlossen im OG und DG)

2007 OG saniert, Räume vergrößert, Schwedenofen eingebaut, Balkon angebaut

2007 OG und DG Kunststofffenster 2-fach-Verglasung eingebaut

Das EG ist renovierungs-/sanierungsbedürftig und entspricht im Zustand dem Jahr 1975, als der Anbau Bad getätigter wurde.

Das OG wurde im Jahr 2007 saniert und ein Balkon angebaut.

Das DG ist sanierungsbedürftig

Das UG ist sanierungsbedürftig

### Zur Zentralheizung Gas von 2007:

Im OG und im DG ist die Heizung angeschlossen. Das EG muss noch an die Heizanlage angeschlossen werden.

SAT-Anlage

Energieausweis liegt vor und wird bei der Besichtigung unaufgefordert vorgelegt

## Lagebeschreibung

**Lage:** In 73527 Schwäbisch Gmünd in der Ziegelbergstraße. Sehr ruhiges und angenehmes Wohngebiet. Ca. 600 m Fußweg bis zur Stadtmitte und zum Bahnhof.



Ansicht Süden



Hausansicht mit Garage



Eingangsbereich Nordseite



Garten und Sitzplatz



OG Essen



OG Wohnen



OG Küche



OG Küche, Zugang Balkon



OG Schlafen



OG Bad



OG Balkon



OG Balkon, Ausblick



EG Essen



EG Wohnen



EG Küche



EG Küche, Zugang Terrasse



EG Bad



EG Terrasse



EG Terrasse, Zugang Garten



Ausblick Richtung Stadt



Ausblick



Ausblick vom DG



Eingangsbereich



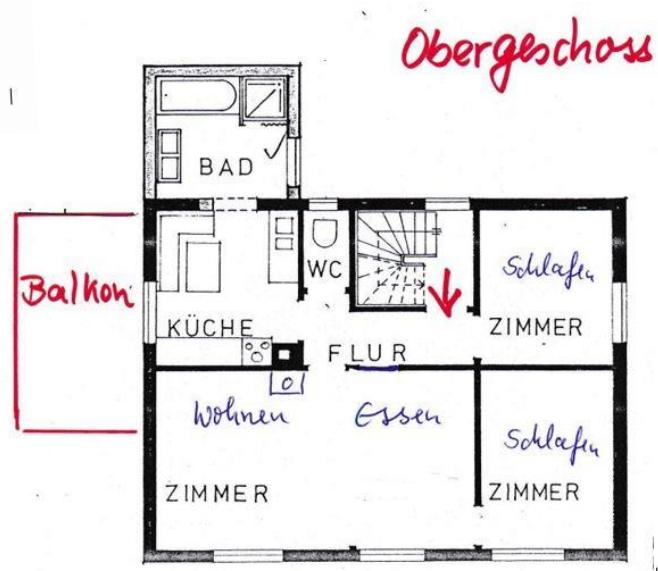
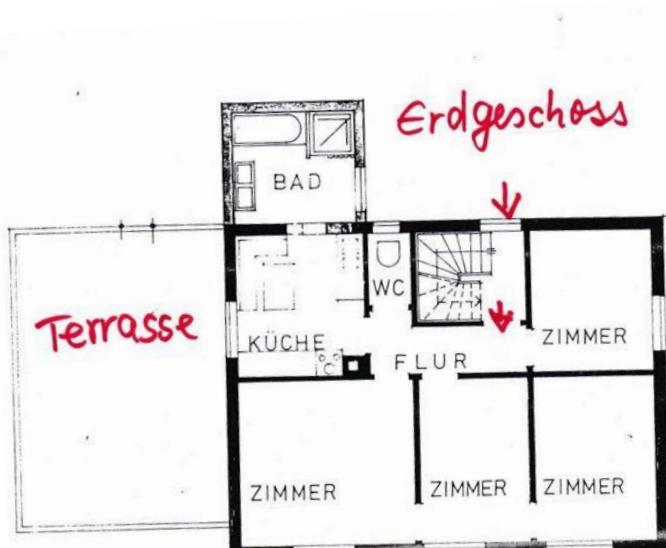
Garten



Garten



Gartenhütte





## Rechtshinweis

Alle Angaben ohne Gewähr. Die Inhalte dieses Exposés 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.