

Geislingen an der Steige

# Sanierungsbedürftiges 2-Fam-Haus mit historischem Charme

Objektnummer: 25120015



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177,23 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 407 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25120015 - 73312 Geislingen an der Steige

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25120015 - 73312 Geislingen an der Steige

## Auf einen Blick

Objektnummer	25120015
Wohnfläche	ca. 177,23 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1909
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	299.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25120015 - 73312 Geislingen an der Steige

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	332.42 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.05.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1909



Objektnummer: 25120015 - 73312 Geislingen an der Steige

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120015 - 73312 Geislingen an der Steige

## Die Immobilie





Objektnummer: 25120015 - 73312 Geislingen an der Steige

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120015 - 73312 Geislingen an der Steige

## Die Immobilie





Objektnummer: 25120015 - 73312 Geislingen an der Steige

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120015 - 73312 Geislingen an der Steige

## Die Immobilie





Objektnummer: 25120015 - 73312 Geislingen an der Steige

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120015 - 73312 Geislingen an der Steige

## Die Immobilie





Objektnummer: 25120015 - 73312 Geislingen an der Steige

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120015 - 73312 Geislingen an der Steige

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120015 - 73312 Geislingen an der Steige

## Die Immobilie





Objektnummer: 25120015 - 73312 Geislingen an der Steige

## Die Immobilie





Objektnummer: 25120015 - 73312 Geislingen an der Steige

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120015 - 73312 Geislingen an der Steige

## Die Immobilie





Objektnummer: 25120015 - 73312 Geislingen an der Steige

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120015 - 73312 Geislingen an der Steige

## Ein erster Eindruck

Dieses charaktervolle Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1909 steht auf einem ca. 407?m<sup>2</sup> großen Grundstück in ruhiger Lage von Geislingen und versprüht mit seiner liebevoll gestalteten Fassade und den architektonischen Details den Charme vergangener Zeiten – ein echter Blickfang mit Seltenheitswert.

Im Inneren wartet die Immobilie auf eine umfassende Neubelebung. 9 Zimmer mit ca. 177qm erstrecken sich über drei Etagen:

- Das Erdgeschoss bietet ein Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer mit Bad en Suite, Küche mit Speisekammer sowie ein Gäste-WC.
- Im Obergeschoss wiederholt sich dieser Grundriss – ohne Speisekammer.
- Das Dachgeschoss verfügt bereits über drei weitere Zimmer und ein separates WC. Eine Ausbaureserve im Spitzboden (Bühne) ist ebenfalls vorhanden.

Zur besseren Vorstellung wurden die Räume mittels KI virtuell renoviert und eingerichtet und als "Wohnbeispiel" gekennzeichnet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet hier vier zusätzliche Räume, darunter eine Waschküche und einen ehemaligen Schutzraum.

Der Zustand des Objekts erfordert eine umfassende Kernsanierung. Auch Themen wie Feuchtigkeit müssen beim Ausbau berücksichtigt werden. Für erfahrene Handwerker oder Investoren bietet sich hier die seltene Gelegenheit, ein geschichtsträchtiges Gebäude ganz nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ein Märchenhaus von außen – mit der Chance, es auch innen wieder in neuem Glanz erstrahlen zu lassen.

Objektnummer: 25120015 - 73312 Geislingen an der Steige

## Ausstattung und Details

Erdgeschosswohnung:

- Küche mit Speisekammer, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Bad en Suite, sep. WC

Obergeschosswohnung (bestehend aus OG und DG):

- OG: Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer mit Bad en Suite, sep. WC
- DG: sep. WC., 3 weitere Zimmer (2 davon ausgebaut) + Ausbaureserve im Spitzboden

Untergeschoss:

- vier großzügige Kellerräume, darunter Waschküche und ehemaliger Schutzraum
- großer Garten
- ein Stellplatz

Objektnummer: 25120015 - 73312 Geislingen an der Steige

## Alles zum Standort

Das Objekt befindet sich in einer verkehrsberuhigte Straße in Geislingen an der Steige.

Die Umgebung bietet eine Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahen Erholungsmöglichkeiten.

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- Einkaufsmöglichkeiten: Mehrere Supermärkte, darunter ein REWE, sowie Bäckereien
- Gastronomie: Restaurants und Cafés bieten vielfältige kulinarische Optionen.
- Bildungseinrichtungen: Die Pestalozzischule und der Evangelische Pauluskindergarten sind fußläufig erreichbar.



Objektnummer: 25120015 - 73312 Geislingen an der Steige

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 332.42 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25120015 - 73312 Geislingen an der Steige

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Marcus Rippler

---

Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen

Tel.: +49 7161 - 60 673 0

E-Mail: [goeppingen@von-poll.com](mailto:goeppingen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)