

Ebersbach an der Fils / Roßwälden

# Zweifamilienhaus in ruhiger Wohngegend von Roßwälden

Objektnummer: 25120028



KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 136,29 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 411 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

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

Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25120028                  |
| Wohnfläche   | ca. 136,29 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1963                      |
| Stellplatz   | 2 x Garage                |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 335.000 EUR                                                               |
| Haus        | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |                |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl          | Endenergiebedarf            | 386.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.11.2035  | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl          | Baujahr laut Energieausweis | 1963           |

Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

## Die Immobilie



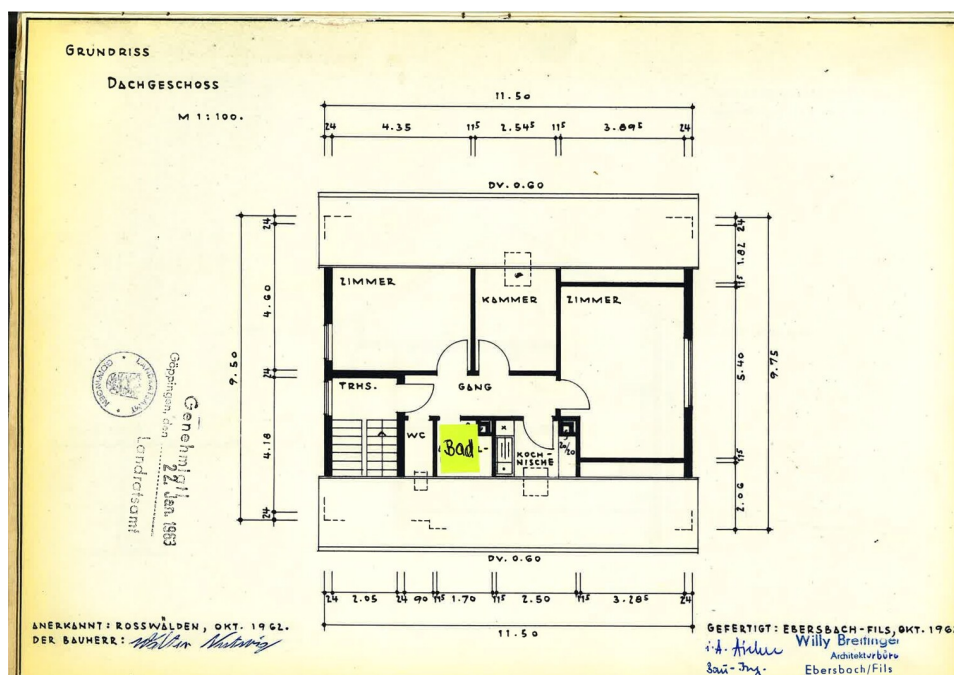
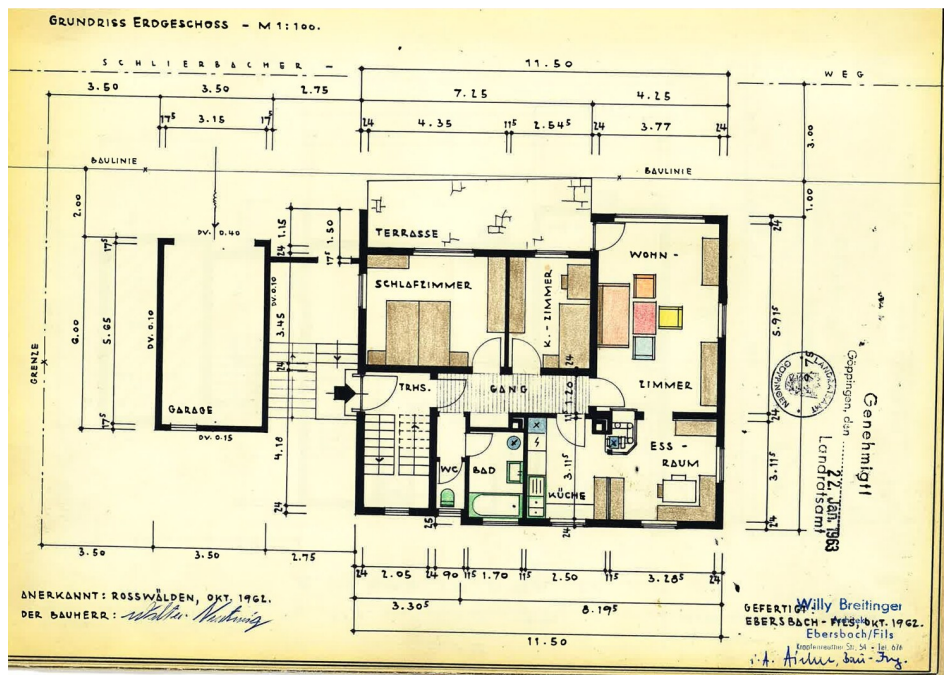
Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

## Die Immobilie



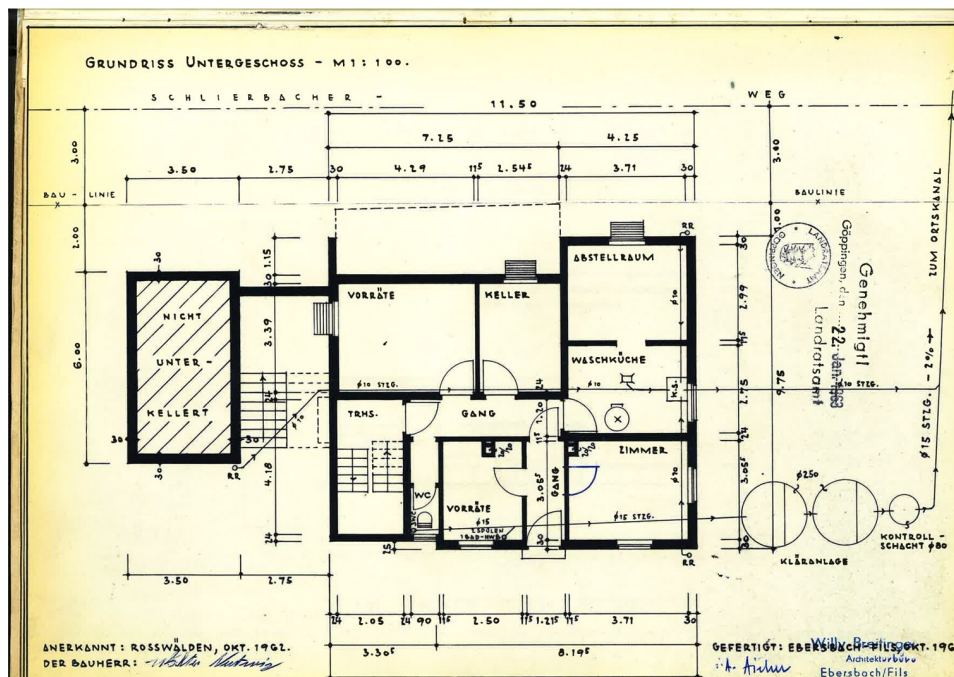
Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden**

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1963 in solider Massivbauweise errichtete Zweifamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage von Ebersbach-Roßwälden und benötigt eine umfassende Sanierung.

Auf einem Grundstück von rund 411 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie eine Gesamtwohnfläche von etwa 136 m<sup>2</sup> und mehrere Abstellräume im UG. Zwei Garagen stehen auf dem Grundstück zur Verfügung und bieten praktischen Stauraum sowie geschützte Stellplätze für Ihre Fahrzeuge.

Einige Bilder haben wir mit KI neu gestaltet, um Ihnen Beispiele zu geben, wie die Räume nach einer Renovierung aussehen könnten und diese als "Wohnbeispiel" betitelt.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in den zentralen Eingangsbereich. Rechts befindet sich das Treppenhaus, das sowohl ins Dachgeschoss als auch in den Keller führt.

Im Erdgeschoss selbst eröffnet sich ein gut geschnittener Flur, über den alle Räume bequem erreichbar sind. Das Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse bildet den Mittelpunkt dieser Etage und öffnet sich zum angrenzenden Esszimmer. Die separate Küche grenzt praktisch an den Essbereich an. Ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein separates WC vervollständigen das Erdgeschoss.

Im Dachgeschoss, das auch als eigenständige Wohneinheit genutzt werden kann, erwartet Sie ein großer Wohnbereich, der sich vielseitig gestalten lässt. Zwei weitere Zimmer bieten sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer an. Eine separate Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und WC runden das Raumangebot ab.

Im Untergeschoss stehen Ihnen neben zwei Räumen, die als Hobby- oder Arbeitszimmer genutzt werden könnten, zwei Vorratsräume, eine Waschküche, ein WC sowie der Heizungskeller zur Verfügung. Hier finden Sie reichlich Platz für Lagerflächen, Hauswirtschaft oder eine kleine Werkstatt. Aus dem UG heraus gibt es auch einen direkten Zugang zum Garten, der sich entlang der Rückseite des Hauses erstreckt.

Das Haus präsentiert sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Ausstattung entspricht weitgehend dem Baujahr, wodurch Modernisierungen in Bereichen wie Heizung, Elektrik und Sanitär erforderlich sind. Aktuell erfolgt die Beheizung über

Öleinzelföfen, während die Warmwasserversorgung dezentral geregelt ist. Dank der massiven Bauweise und des klaren Grundrisses bietet das Gebäude eine solide Basis, um durch Renovierung und energetische Erneuerung ein komfortables Zuhause nach heutigen Ansprüchen zu schaffen.

Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

## Ausstattung und Details

- Insgesamt 8 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
- Zwei Tageslichtbäder
- Zwei Küchen (jeweils in EG und DG)
- Terrasse mit Zugang vom Wohnzimmer
- Hobbyraum im Untergeschoss
- Mehrere Kellerräume
- Zwei Garagen
- Großer Garten

Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

## Alles zum Standort

Roßwälden ist ein idyllischer Teilort der Stadt Ebersbach an der Fils und überzeugt durch seine ruhige, naturnahe Wohnlage.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten und Grundschule sind direkt im Ort vorhanden, weiterführende Schulen und der Bahnhof befinden sich im nahegelegenen Ebersbach.

Über die B10 besteht eine sehr gute Anbindung an Göppingen, Kirchheim unter Teck und Stuttgart. Die Umgebung am Rande des Schurwaldes lädt zu Spaziergängen und Radtouren inmitten der Natur ein.

Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 386.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 25120028 - 73061 Ebersbach an der Fils / Roßwälden

## 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)