

Göppingen

# Mehrgenerationenhaus mit zwei Einheiten, attraktivem Außenbereich & tollem Ausblick

Objektnummer: 26120015



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

**KAUFPREIS: 685.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206,78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 693 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26120015 - 73035 Göppingen**

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

**Objektnummer: 26120015 - 73035 Göppingen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26120015</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 206,78 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>3</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1952</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>3 x Freiplatz, 3 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>685.000 EUR</b>
<b>Haustyp</b>	<b>Zweifamilienhaus</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2021</b>
<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>modernisiert</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung</b>

**Objektnummer: 26120015 - 73035 Göppingen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Pellet</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>334.30 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>08.04.2036</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>H</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Pelletheizung</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1952</b>

Objektnummer: 26120015 - 73035 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120015 - 73035 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120015 - 73035 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120015 - 73035 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120015 - 73035 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120015 - 73035 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120015 - 73035 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120015 - 73035 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120015 - 73035 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120015 - 73035 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120015 - 73035 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120015 - 73035 Göppingen

## Die Immobilie



Erdgeschoss, nicht maßstäblich



1. Etage, nicht maßstäblich

Objektnummer: 26120015 - 73035 Göppingen

## Die Immobilie



Reproszieren, nicht zulässig!



Reproszieren, nicht zulässig!

**Objektnummer: 26120015 - 73035 Göppingen**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses Mehrgenerationenhaus in Schopflenberg wurde im Jahr 1952 errichtet und bietet zwei Wohneinheiten, verteilt auf drei Ebenen. Das Ober- und Dachgeschoss sind dabei zu einer großzügigen Maisonettewohnung zusammengefasst.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 206 m<sup>2</sup> und erstreckt sich auf einem ca. 693 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie wurde laufend modernisiert sowie regelmäßig instand gehalten und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand.

Beim Betreten des Hauses gelangt man in das zentrale Treppenhaus, von dem aus sowohl die Erdgeschosswohnung als auch die Maisonettewohnung im Ober- und Dachgeschoss zugänglich sind.

Die klare Aufteilung ermöglicht eine ideale Nutzung als Mehrgenerationenhaus mit voneinander getrennten Wohnbereichen.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine helle und großzügige Wohneinheit. Neben zwei Schlafzimmern bildet der offene Küchen- und Essbereich das zentrale Element dieser Ebene. Dieser geht fließend in das angrenzende Wohnzimmer über und schafft ein harmonisches Wohnkonzept ohne trennende Türen. Sowohl der Küchen- und Essbereich als auch das lichtdurchflutete Wohnzimmer bieten direkten Zugang zur Terrasse sowie in den weitläufigen, liebevoll angelegten Garten.

Neben einem der Schlafzimmer befindet sich ein praktischer Abstellraum, der sich ideal als begehrter Kleiderschrank nutzen lässt. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Gäste-WC sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, das in 2013 neu gestaltet wurde. Hier gibt es auch einen Waschmaschinenanschluss.

Das Obergeschoss bildet die untere Ebene der Maisonettewohnung. Auf dieser Etage stehen ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer, ein WC, sowie ein Arbeitszimmer zur Verfügung. Im Arbeitszimmer befinden sich ebenfalls Anschlüsse für die Waschmaschine, so dass der Raum auch als Hauswirtschaftsraum genutzt werden kann. Das in 2013 modernisierte Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche und Waschbecken ausgestattet und wird durch ein separates WC ergänzt.

Die Dachterrasse, die sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer aus zugänglich ist,

**überzeugt mit einem beeindruckenden Blick auf den Albtrauf. Ein zusätzliches Highlight ist die Wendeltreppe, die einen direkten Zugang von der Terrasse in den Garten ermöglicht.**

**Das Dachgeschoss ist sowohl über eine interne Treppe vom Wohnzimmer im Obergeschoss als auch über das zentrale Treppenhaus erreichbar. Hier erwartet Sie ein freundlicher Vorraum, zwei Schlafzimmer sowie ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche.**

**Die separate Zugänglichkeit eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten: Neben der Nutzung als zweite Ebene der Maisonettewohnung ist auch eine eigenständige Einheit denkbar.**

**Der Dachausbau mit Gaube inklusive Dacheindeckung und Dämmung erfolgte im Jahr 1986.**

**Im Jahr 2013 wurde das Erdgeschoss umfassend modernisiert. Zudem wurden das Badezimmer im Erdgeschoss, das Gäste-WC sowie ein Schlafzimmer im Obergeschoss erneuert.**

**Die Beheizung erfolgt über eine im Jahr 2021 installierte Pelletheizung.**

**Die Immobilie ist vollständig unterkellert und verfügt über vier Kellerräume sowie eine separate Waschküche. Zum Haus gehören drei Garagen mit jeweils vorgelagerten Stellplätzen, wobei eine der Garagen überdurchschnittlich lang ausgeführt ist und zusätzlich eine Werkstatt bietet.**

**Der großzügige Garten, die Terrasse im Erdgeschoss sowie die Dachterrasse im Obergeschoss schaffen attraktive Außenbereiche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.**

**Objektnummer: 26120015 - 73035 Göppingen**

## **Ausstattung und Details**

### **Gebäude & Bauweise:**

- **Baujahr 1952, umfassend modernisiert**
- **Pelletheizung (2021)**
- **Vollständig unterkellert: 4 Kellerräume + Waschküche**
- **3 Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen**
- **Werkstatt**
- **Großzügiger Garten**
- **Terrasse im EG**
- **Dachterrasse im OG**
- **Glasfaseranschluss vorhanden**

### **Aufteilung:**

#### **Erdgeschosswohnung:**

- **Zwei Schlafzimmer**
- **Abstellraum oder Ankleide**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **Gäste-WC**
- **Offene Küche mit Essbereich**
- **Wohnzimmer**

#### **Maisonettewohnung:**

##### **Obergeschoss:**

- **Schlafzimmer**
- **Arbeitszimmer oder Hauswirtschaftsraum**
- **Badezimmer mit Badewanne und Dusche**
- **Gäste-WC**
- **Küche**
- **Wohnzimmer**

##### **Dachgeschoss:**

- **Vorraum**
- **Zwei Schlafzimmer**
- **Badezimmer mit Dusche**

**Objektnummer: 26120015 - 73035 Göppingen**

## **Alles zum Standort**

**Das Zweifamilienhaus liegt in ruhiger, familienfreundlicher Lage im Göppinger Stadtteil Schopflenberg. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün, gepflegter Nachbarschaft und naturnahem Wohnen.**

**Trotz der idyllischen Lage ist die Anbindung hervorragend: Über die nahegelegene B10 sowie die A8 bei Aichelberg erreichen Sie Stuttgart und Ulm in kurzer Zeit.**

**Der öffentliche Nahverkehr ist über Buslinien an das Göppinger Zentrum und umliegende Orte angebunden – die nächste Haltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.**

**Objektnummer: 26120015 - 73035 Göppingen**

## **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)**