

Göppingen

# Villa mit Seltenheitswert in bester Lage im Hailing

Objektnummer: 26120019



**KAUFPREIS: 3.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 317,24 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 1.845 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26120019 - 73033 Göppingen**

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

Objektnummer: 26120019 - 73033 Göppingen

## Auf einen Blick

Objektnummer	26120019
Wohnfläche	ca. 317,24 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2008
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	3.350.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 52 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26120019 - 73033 Göppingen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>124.30 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>28.04.2036</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2008</b>

Objektnummer: 26120019 - 73033 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120019 - 73033 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120019 - 73033 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120019 - 73033 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120019 - 73033 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120019 - 73033 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120019 - 73033 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120019 - 73033 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120019 - 73033 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120019 - 73033 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120019 - 73033 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120019 - 73033 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120019 - 73033 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120019 - 73033 Göppingen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26120019 - 73033 Göppingen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26120019 - 73033 Göppingen**

## Ein erster Eindruck

Diese freistehende Villa aus dem Jahr 2008 präsentiert sich mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 317,24 m<sup>2</sup> auf einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.845 m<sup>2</sup>.

Das Anwesen vereint außergewöhnliche Großzügigkeit, hochwertige Ausstattung und moderne Architektur in einer bevorzugten Lage. Die offen gestaltete Architektur der Villa spiegelt sich sowohl in den lichtdurchfluteten Wohnbereichen als auch in den großzügigen Glaselementen wider.

Mehrere große Glasfronten zur Terrasse und in den Garten sorgen für ein angenehmes Wohnambiente und bietet einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Ein weitläufiger Terrassenbereich, welcher direkt an das Wohnzimmer angrenzt, lädt dazu ein, den Blick in die Natur schweifen zu lassen und sonnige Stunden draußen zu genießen.

Ein Pool, der über eine eigene Luft-Wärme-Pumpe beheizt wird, sorgt für entspannte Momente im eigenen Zuhause.

Das Grundstück überzeugt mit einem großartigen, uneinsehbaren Garten, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Die gepflegte Außenanlage mit viel Rasenfläche, altem Baumbestand und verschiedenen Sitzgelegenheiten schafft Raum für Erholung und Freizeitaktivitäten.

Das Innere der Immobilie überzeugt durch hochwertige Dielenböden, die in den Hauptwohnräumen für ein elegantes und einladendes Flair sorgen.

Insgesamt erwarten Sie 7,5 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Drei modern ausgestattete Bäder sorgen für maximalen Komfort. Das Elternbad en suite setzt hierbei besondere Akzente; es ist stilvoll eingerichtet und bietet eine großzügige bodengleiche Dusche, eine Eckbadewanne sowie eine elegante Waschtischlösung.

Die Fußbodenheizung sorgt in der gesamten Villa für wohlige Wärme und ein behagliches Wohnklima, welches durch einen Kamin ergänzt wird.

Das Elternschlafzimmer verfügt über eine Glasfront zur Galerie, die sich mit einer Spiegelfront zuschieben lässt, was eine besondere Verbindung zwischen Privatsphäre und großzügigem Raumgefühl ermöglicht.

Das offene und helle Wohnkonzept wird ergänzt durch zwei beeindruckende Treppenhäuser im mediterranen Stil, welche die Wohnbereiche optisch verbinden und für eine einzigartige

**Atmosphäre sorgen.**

**Neben dem Hauptwohnbereich bietet das Anwesen eine Einliegerwohnung bzw. ein Büro mit separatem Eingang – optimal für Homeoffice oder die Kombination von Wohnen und Arbeiten.**

**Der große Partyraum im Untergeschoss mit integrierter Theke lädt zu geselligen Stunden ein und bietet Platz für Feste und private Veranstaltungen.**

**Die private Grundstückszufahrt ist durch ein elektrisches Tor gesichert, was zusätzlich Privatsphäre und Sicherheit gewährleistet.**

**Vor dem repräsentativen Eingangsbereich sowie zur Doppelgarage steht eine großzügige gepflasterte Stellfläche zur Verfügung, so dass auch mehrere Fahrzeuge komfortabel abgestellt werden können.**

**Objektnummer: 26120019 - 73033 Göppingen**

## **Ausstattung und Details**

**Außergewöhnliche zweigeschossige Villa mit Doppelgarage, Büroräumen mit sep. Eingang und einem großem Garten mit beheiztem Pool:**

**Erdgeschoss:**

- \*Eingangsbereich mit offenem Treppenhaus**
- \*großer Wohn-/Essbereich mit deckenhohen Glasfronten**
- \*Einbauküche mit Kochinsel**
- \*Arbeits- oder Gästezimmer mit angrenzendem Badezimmer**
- \*Durchgang zum Bürobereich und Hauswirtschaftsraum/Waschküche**
- \*sep. Eingang: Büro-/Gästebereich mit WC**

**Obergeschoss:**

- \*Elternschlafzimmer mit Bad en Suite**
- \*Galeriebereich mit Blick in den Wohnbereich**
- \*2-3 Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon**
- \*zweites Badezimmer mit begehbare Dusche, Waschbecken und WC**

**Untergeschoss / unterkellerte Garage:**

- \*Heizraum mit Abstellflächen**
- \*Partyraum mit Theke, Dusche und WC**

**Sonstiges:**

- \*parkähnlicher, uneinschbarer Garten**
- \*große Doppelgarage mit Stauraum in den vorhandenen Einbauschränken und der Bühne**
- \*beheizter Pool**
- \*Pavillon im Garten**
- \*Spielhaus für Kinder im Garten**

**Objektnummer: 26120019 - 73033 Göppingen**

## **Alles zum Standort**

**Die Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage im Stadtteil Hailing und verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.**

**Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer angenehmen Wohnatmosphäre und kurzen Wegen in die Göppinger Innenstadt.**

**Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die B10 macht den Standort auch für Pendler besonders attraktiv und unterstreicht die hohe Wohn- und Lebensqualität dieser Lage.**

**Objektnummer: 26120019 - 73033 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)**