

Eislingen

# Teilvermietetes Zweifamilienhaus mit großzügiger Maisonette in Eislingen

**CODE DU BIEN: 26120011**



**PRIX D'ACHAT: 429.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 167,6 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 224 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26120011 - 73054 Eislingen**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26120011 - 73054 Eislingen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26120011
Surface habitable	ca. 167,6 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2005
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	429.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 36 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

**CODE DU BIEN: 26120011 - 73054 Eislingen**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	74.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.04.2036	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 26120011 - 73054 Eislingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26120011 - 73054 Eislingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26120011 - 73054 Eislingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26120011 - 73054 Eislingen

## La propriété



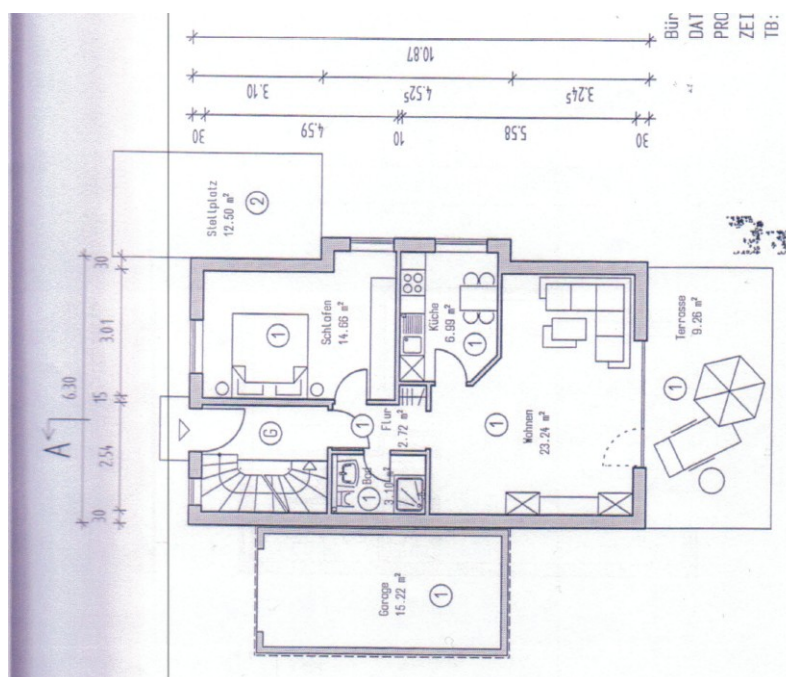
CODE DU BIEN: 26120011 - 73054 Eislingen

## La propriété



CODE DU BIEN: 26120011 - 73054 Eislingen

## La propriété





**CODE DU BIEN: 26120011 - 73054 Eislingen**

## Une première impression

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 2005 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 167,60 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von rund 224 m<sup>2</sup> vielseitige Möglichkeiten für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Die Immobilie befindet sich am Ende einer Sackgasse und überzeugt dadurch mit angenehmer Privatsphäre sowie geringem Verkehrsaufkommen. Gleichzeitig sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem fußläufig erreichbar, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet.

Das Haus ist in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt. Im Erdgeschoss befindet sich eine derzeit noch vermietete 2-Zimmer-Wohnung (ca. 60qm) mit separater Küche, innenliegendem Badezimmer sowie Zugang zur Terrasse und dem Garten. Ergänzt wird die Einheit durch einen großzügigen Kellerraum.

Die zweite Wohneinheit mit ca. 108qm erstreckt sich als moderne Maisonette-Wohnung über das Ober- und Dachgeschoss und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung sowie die helle Wohnatmosphäre.

Auf der oberen Ebene befinden sich drei geräumige Schlafzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC. Großzügige Fensterflächen sorgen in den Räumen für viel Tageslicht und ein angenehmes Wohngefühl.

Im unteren Bereich der Maisonette finden Sie ein großes Wohnzimmer mit angrenzendem Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt.

Die separate Küche bietet optimale Voraussetzungen für komfortables Kochen und ausreichend Arbeitsfläche. Ergänzt wird diese Ebene durch ein zusätzliches Gäste-WC, das den Wohnkomfort im Alltag erhöht.

In den Wohnbereichen wurden überwiegend Parkett- und Laminatböden verlegt, die eine freundliche und pflegeleichte Atmosphäre schaffen.

Für zusätzlichen Stauraum sorgen sowohl ein Keller als auch eine Dachbühne. Diese Flächen bieten ausreichend Platz für die Aufbewahrung von Gegenständen, die im täglichen Gebrauch nicht benötigt werden.

Zusätzlich steht eine Waschküche im Keller zur Verfügung.

Die Fassade des Hauses ist gedämmt, was sowohl den Energieverbrauch optimiert als auch ein angenehmes Wohnklima fördert. Die Immobilie wird mittels Gaszentralheizung und

**Fußbodenheizung beheizt. Zur Unterstützung der Warmwassergewinnung wurde eine Solarthermie installiert.**

**Auch für den Fuhrpark ist bestens gesorgt: Zum Haus gehören eine Garage sowie ein Außenstellplatz, so dass Sie Ihre Fahrzeuge stets sicher und bequem unterbringen können.**

**Dieses Zweifamilienhaus überzeugt insbesondere durch sein durchdachtes Konzept und die ruhige, zugleich zentrale Lage. Ob als Mehrgenerationenhaus, zur teilweisen Eigennutzung mit zusätzlichen Mieteinnahmen oder als reine Kapitalanlage – die Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen.**

**CODE DU BIEN: 26120011 - 73054 Eislingen**

## **Détails des commodités**

**2FH inmitten von Eislingen (Sackgasse)**

**Erdgeschosswohnung: (vermietet für mtl. EUR 490,- kalt)**

**\*2 Zimmer-Wohnung**

**\*sep. Küche**

**\*Terrasse und Garten**

**\*innenliegendes Duschbad**

**\*Kellerraum**

**\*KfZ Stellplatz im Freien**

**\*gemeinschaftliche Waschküche im Keller**

**Maisonette-Wohnung (1.OG/DG): (leerstehend)**

**\*4 Zimmer-Wohnung**

**\* sep. Küche mit Einbauküche**

**\*Balkon**

**\*Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche**

**\*Kellerraum**

**\*Garage**

**\*gemeinschaftliche Waschküche im Keller**

**CODE DU BIEN: 26120011 - 73054 Eislingen**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Immobilie befindet sich in attraktiver Innenstadtlage von Eislingen an der Fils. Die Nähe zur Fils sowie zu Grünflächen schafft eine angenehme Wohnatmosphäre und lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.**

**Eislingen überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. Die nahegelegene Kreisstadt Göppingen ergänzt das Angebot um weitere Einkaufs-, Kultur- und Freizeitmöglichkeiten.**

**Dank der sehr guten Verkehrsanbindung über die B10 sowie den öffentlichen Nahverkehr mit direktem Bahnanschluss sind auch Pendler bestens angebunden – sowohl in Richtung Stuttgart als auch Ulm.**

**CODE DU BIEN: 26120011 - 73054 Eislingen**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Marcus Rippler**

---

**Lorcher Straße 17, 73033 Göppingen**

**Tel.: +49 7161 - 60 673 0**

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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